



LAPORAN PENELITIAN  
DIPA UNIVERSITAS AIRLANGGA  
TAHUN ANGGARAN 2005

# PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PENGEMBANG MELALUI PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOTARIS

Peneliti:

Urip Santoso, SH., MH.

LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dibiayai oleh Dana DIPA Universitas Airlangga Tahun 2005  
Surat Keputusan Rektor Universitas Airlangga  
Nomor 5633/J03/PP/2005  
Tanggal 28 Juli 2007  
Nomor Urut: 10

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA

November, 2005

LAND REFORM

LAND PATENTS



KKB.  
KK  
LP.05/09.  
sah  
P.

**LAPORAN PENELITIAN DIPA UNIVERSITAS AIRLANGGA  
TAHUN 2005**

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PENGEMBANG  
MELALUI PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOTARIS**

Oleh

URIP SANTOSO, S.H., M.H.

**MILIK  
PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

**LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

Dibiayai oleh : DIPA Universitas Airlangga  
Nomor S.K. Rektor : 5633/JO3/PP/2005  
Tanggal : 28 Juli 2005

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
2005**



## UNIVERSITAS AIRLANGGA

## LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT

IDENTITAS DAN PENGESAHAN  
LAPORAN AKHIR HASIL PENELITIAN

- |    |                                       |   |                                                                                               |                                  |                                       |
|----|---------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | <b>Judul Penelitian</b>               | : | Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Pengembang Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Akta Notaris |                                  |                                       |
|    | a. Macam Penelitian                   | : | <input type="checkbox"/> Fundamental                                                          | <input type="checkbox"/> Terapan | <input type="checkbox"/> Pengembangan |
|    | b. Kategori Penelitian                | : | <input type="checkbox"/> I                                                                    | <input type="checkbox"/> II      | <input type="checkbox"/> III          |
| 2. | <b>Kepala Proyek Penelitian</b>       |   |                                                                                               |                                  |                                       |
|    | a. Nama lengkap dan Gelar             | : | Urip Santoso, S.H., M.H.                                                                      |                                  |                                       |
|    | b. Jenis Kelamin                      | : | Laki-Laki                                                                                     |                                  |                                       |
|    | c. Pangkat/Golongan/NIP               | : | Pembina Tk. I / IVb / 131 878 392                                                             |                                  |                                       |
|    | d. Jabatan Sekarang                   | : | Lektor Kepala                                                                                 |                                  |                                       |
|    | e. Fakultas/Puslit/Jurusan            | : | Hukum                                                                                         |                                  |                                       |
|    | f. Univ./Ins/Akademi                  | : | Universitas Airlangga                                                                         |                                  |                                       |
|    | g. Bidang ilmu yang diteliti          | : | Ilmu Hukum                                                                                    |                                  |                                       |
| 3. | <b>Jumlah Tim Peneliti</b>            | : | 1 (Satu) orang                                                                                |                                  |                                       |
| 4. | <b>Lokasi Penelitian</b>              | : | Fakultas Hukum Universitas Airlangga                                                          |                                  |                                       |
| 5. | <b>Kerjasama dengan Instansi Lain</b> |   |                                                                                               |                                  |                                       |
|    | a. Nama Instansi                      | : | -                                                                                             |                                  |                                       |
|    | b. A l a m a t                        | : | -                                                                                             |                                  |                                       |
| 6. | <b>Jangka waktu penelitian</b>        | : | 5 (Lima) bulan                                                                                |                                  |                                       |
| 7. | <b>Biaya yang diperlukan</b>          | : | Rp 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah)                                                            |                                  |                                       |

Surabaya, 20 Nopember 2008

Mengetahui/Mengesahkan

a.n. Rektor

Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat  
Universitas Airlangga,Prof. Dr. Bambang Sektiari Lukiswanto, DEA., drh.  
NIP 131 837 004

## RINGKASAN

### **PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PENGEMBANG MELALUI PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOTARIS (Urip Santoso, 43 halaman)**

Setiap kegiatan pembangunan, baik yang dilakukan oleh Pemerintah maupun perusahaan swasta tidak dapat dilepaskan dengan kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya. Salah satu kegiatan pembangunan yang dilakukan tersebut adalah pembangunan perumahan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar setiap keluarga dapat menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian yang layak dan sehat telah diupayakan oleh instansi Pemerintah melalui Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) maupun perusahaan swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan. Perumnas maupun perusahaan swasta tersebut disebut pengembang.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang membutuhkan tanah yang luas. Namun demikian, dalam realitanya dihadapkan pada terbatasnya persediaan tanah yang ada. Pengembang dalam memenuhi kebutuhan akan tanah untuk pembangunan perumahan pada umumnya mempergunakan tanah-tanah hak yang dimiliki atau dikuasai oleh penduduk, baik yang berupa tanah pertanian maupun non pertanian. Penggunaan tanah-tanah hak yang dimiliki oleh penduduk oleh pengembang dilakukan dengan meminta persetujuan dari pemiliknya dan memberikan kompensasi dalam bentuk ganti kerugian kepada pemilik tanah.

Perolehan tanah oleh pengembang dengan meminta persetujuan dan memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah ditempuh melalui cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dibuat dengan akta Notaris. Notaris berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah untuk keperluan pengembang sebagai cara perolehan hak atas tanah dalam rangka pembangunan perumahan, meskipun hal ini bukan merupakan suatu keharusan. Pelepasan hak atas tanah dapat juga dibuat dengan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang borangnya sudah disiapkan oleh Badan Pertanahan nasional (BPN).

Setelah dibuatkan akta pelepasan hak atas tanah, pengembang mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Atas permohonan ini, diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, atau oleh pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam Surat Keputusan Pemberian Hak memuat kewajiban, yaitu mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama pemohon (pengembang).

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur dipanjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan laporan penelitian yang berjudul : **PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PENGEMBANG MELALUI PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOTARIS.**

Penelitian ini dapat diselesaikan dengan biaya DIPA Universitas Airlangga Tahun Anggaran 2005 Nomor Kontrak 5633/JO3/PP/2005 tanggal 28 Juli 2005.

Ucapan terima kasih tidak lupa peneliti sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu terlaksananya penelitian ini, yaitu :

1. Rektor Universitas Airlangga
2. Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Airlangga.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

Peneliti menyadari bahwa hasil penelitian ini masih belum sempurna. Oleh karena itu, masukan, kritikan, dan saran sangat diharapkan untuk menyempurnakan hasil penelitian ini. Semoga hasil penelitian ini dapat memberikan guna dan manfaat bagi mereka yang membutuhkan.

Surabaya, 26 November 2007

Peneliti

## DAFTAR ISI

	<b>Hal.</b>
Lembar Identitas dan Pengesahan .....	i
Ringkasan dan Summary .....	ii
Kata Pengantar .....	iv
I. PENDAHULUAN .....	1
II. TINJAUAN PUSTAKA .....	5
III. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN .....	15
IV. METODE PENELITIAN .....	16
V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	19
VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....	40
DAFTAR PUSTAKA .....	42

## I. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Masalah

Kegiatan pembangunan tidak hanya menjadi tanggung jawab Pemerintah, akan tetapi juga dibutuhkan peran aktif dari berbagai pihak, termasuk perusahaan swasta maupun masyarakat. Pembangunan yang dilakukan tersebut tidak dapat dilepaskan dengan kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya.

Salah satu kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah maupun perusahaan swasta adalah pembangunan di bidang perumahan. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah maupun perusahaan swasta merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar setiap keluarga dapat menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.

Pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian dapat dilakukan melalui membangun rumah di atas tanahnya sendiri, membangun rumah di atas tanah milik orang lain dengan persetujuan dari pemilik tanah, membeli rumah



milik orang lain, membeli rumah yang dibangun oleh pengembang baik secara tunai maupun angsuran (kredit).

Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian yang layak dan sehat telah diupayakan oleh instansi Pemerintah melalui Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) maupun perusahaan swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan. Perum Perumnas maupun perusahaan swasta tersebut disebut pengembang.

Dari tahun ke tahun pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang terus bertambah seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Lebih-lebih di kota besar, pertambahan jumlah penduduk berasal dari pertumbuhan alamiah (kelahiran) maupun perpindahan penduduk dari desa ke kota (urbanisasi).

Di kota-kota besar terjadi pengelompokan kegiatan di suatu lokasi tertentu, sehingga menimbulkan pusat-pusat kegiatan, yaitu pertokoan, perkantoran, perdagangan, pendidikan, industri (pabrik), dan perumahan.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang membutuhkan tanah yang luas. Namun demikian, dalam realitanya dihadapkan pada terbatasnya persediaan tanah yang ada. Terbatasnya persediaan tanah yang ada dapat menimbulkan persaingan dalam mendapatkan tanah yang letaknya strategis untuk pembangunan perumahan, bahkan dapat menimbulkan konflik dalam perolehan tanahnya.

Masalah pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian tidak hanya menyangkut perbandingan antara jumlah penduduk yang terus



bertambah dan luas tanah yang tersedia, tetapi juga menyangkut persaingan yang makin lama makin intensif dalam mendapatkan lokasi.

Pihak pengembang dalam memenuhi kebutuhan akan tanah untuk pembangunan perumahan pada umumnya menggunakan tanah-tanah hak yang dimiliki oleh penduduk, baik yang berupa tanah pertanian atau non pertanian. Saat ini, pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang lebih banyak yang menggunakan tanah-tanah pertanian yang ada di pinggiran wilayah kota. Dengan pertimbangan bahwa harga tanahnya tidak begitu mahal dan tanah yang dibutuhkan dalam ukuran yang luas.

Penggunaan tanah-tanah hak yang dimiliki oleh penduduk oleh pengembang dilakukan dengan meminta persetujuan dan memberikan kompensasi kepada pemegang hak atas tanah.

Secara teoritis, ada tiga cara perolehan hak atas tanah yang dapat ditempuh oleh pengembang yang menggunakan tanah-tanah hak yang dimiliki oleh penduduk melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, jual beli, atau tukar menukar.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dibuat dengan akta notaris atau berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli dan tukar menukar hak atas tanah harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh notaris atau berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, akta jual beli atau tukar menukar oleh PPAT sebagai bukti bahwa pemilik tanah telah melepaskan

atau memindahkan hak milik atas tanahnya kepada pengembang untuk kepentingan pembangunan perumahan.

Dari tiga cara perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang, yang diteliti adalah cara perolehan hak atas tanah yang dibuat dengan akta notaris.

## **2. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang hendak diteliti dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Apakah Notaris berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah untuk keperluan pengembang ?
- b. Bagaimanakah prosedur perolehan hak atas tanah oleh pengembang dalam rangka pembangunan perumahan ?

## II. TINJAUAN PUSTAKA

Ketentuan-ketentuan pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, LNRI Tahun 1992 No. 23 – TLNRI No. 3469, diundangkan pada tanggal 10 Maret 1992. Undang-undang No. 4 Tahun 1992 secara tegas menyatakan tidak berlaku atau mencabut Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1992, yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Yang dimaksud dengan perumahan menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 4 Tahun 1992, adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Perumahan selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga. Perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup terbatas.

Pembangunan perumahan membutuhkan penyediaan tanah yang luas sebagai wadah kegiatannya. Yang dimaksud dengan tanah disini adalah hak atas tanah. Menurut Soedikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki.<sup>1</sup>

Kata menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Hak-hak atas tanah menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2048, diundangkan pada tanggal 24 September 1960, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak atas tanah ini meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.

Hak atas tanah ini belum ada macamnya.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

---

<sup>1</sup>Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka – Karunika, Jakarta, 1988, h. 4.45.

Hak atas tanah ini meliputi Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dari macam-macam hak atas tanah di atas, hak-hak atas tanah yang diberikan untuk perumahan adalah hak atas tanah yang berstatus Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai (HP). Di luar hak-hak atas tanah tersebut, ada hak penguasaan atas tanah yang dapat diberikan untuk perumahan, yaitu Hak Pengelolaan (HPL).

Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai di samping diatur dalam UUPA, juga diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Sedangkan Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Kalau pembangunan perumahan dilakukan oleh perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia, maka hak atas tanah yang dapat diperolehnya adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Kalau pembangunan perumahan dilakukan oleh perusahaan swasta, maka hak atas tanah yang dapat diperolehnya adalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Kalau pembangunan perumahan dilakukan oleh Perum Perumnas, maka hak penguasaan atas tanah yang dapat diperolehnya adalah Hak Pengelolaan.

Ada kewajiban yang wajib dipenuhi oleh pengembang sebelum melakukan kegiatan perolehan hak atas tanah yaitu memiliki izin lokasi yang diterbitkan oleh Bupati/Walikota setempat. Izin lokasi diatur dalam Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN ini mencabut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Perolehan Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Pasal 32 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 menetapkan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan dengan :

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

Pengembang dapat memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan melalui cara pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah. Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah merupakan salah satu cara perolehan tanah oleh pengembang. Selain itu, masih ada cara lain perolehan tanah, yaitu melalui pemindahan hak atas tanah.

Menurut Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kepmen Agraria/Kepala BPN) No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yang dimaksud dengan perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.

Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah sebagai cara penyediaan tanah untuk pembarungan perumahan dan permukiman menurut Pasal 22 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 dapat dilakukan atas dasar kesepakatan pemilik tanah yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menurut Pasal 1 angka 3 Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994 jo Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Dengan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah, maka terputus sudah hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya. Terputusnya hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanah yang dikuasainya tersebut terjadi dengan pemberian kompensasi berupa ganti kerugian.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan salah satu penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yang dinyatakan bahwa Hak Milik hapus bila :

a. tanahnya jatuh kepada Negara :

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena diterlantarkan;
4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

b. tanahnya musnah.

Boedi Harsono menyatakan bahwa dengan pelepasan hak atas tanah tidak berarti hak atas tanah berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lain yang memberikan ganti kerugian, melainkan hak atas tanah tersebut hapus dan kembali menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu faktor penyebab hapusnya hak atas tanah dan bukan pemindahan hak atas tanah.<sup>2</sup>

Dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah terdapat unsur pemberian ganti kerugian. Ganti kerugian diberikan oleh pihak yang memerlukan tanah kepada pihak pemegang hak atas tanah. Besarnya ganti kerugian ditentukan atas dasar kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak pemegang hak atas tanah. Ganti kerugian diberikan untuk :

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Bentuk ganti kerugian dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat berupa :

- a. uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali.

---

<sup>2</sup>Boedi Harsono, Aspek Yuridis Penyediaan Tanah, *Majalah Hukum dan Pembangunan*, Nomor 2 Tahun XX, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, April 1990, h. 168.



Selain melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah, perolehan tanah untuk pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh pengembang melalui pemindahan hak atas tanah.

Yang dimaksud dengan pemindahan hak menurut Pasal 1 angka 2 Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Pihak lain yang menerima pengalihan hak atas tanah tersebut harus memenuhi syarat sebagai subyek dari obyek hak atas tanah yang dipindahtangankan tersebut. Misalnya, kalau hak atas tanah yang dipindahtangankan tersebut berstatus Hak Milik, maka pihak yang menerima pemindahan hak atas tanah tersebut harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah.

Syarat sahnya pemindahan hak atas tanah harus dibuat dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Dalam realita, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan oleh pengembang ada yang dibuat dengan akta notaris, atau dengan berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.



Akta notaris merupakan akta otentik. Yang dimaksud dengan akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata, adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.

Irawan Soerodjo menyatakan bahwa ada 3 unsur utama yang merupakan esensialia agar terpenuhi syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta otentik, yaitu :

- 1. di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- 2. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- 3. akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.<sup>3</sup>

Pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah notaris. Saat ini jabatan notaris diatur dalam Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LNRI Tahun 2004 No. 7 – TLNRI No. 4432, diundangkan tanggal 6 Oktober 2004.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004, yang dimaksud dengan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.

Kewenangan Notaris ditetapkan dalam Pasal 15 Undang-undang No. 30 Tahun 2004, yaitu :

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau

---

<sup>3</sup>Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, Januari 2003, h. 148.

yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

2) Notaris berwenang pula :

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.

3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan ditetapkan bahwa perolehan hak atas tanah dapat ditempuh melalui pemberian hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara

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 Hak Pengelolaan.

### **III. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN**

#### **Tujuan Penelitian**

- a. Menganalisis bentuk akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam rangka perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan oleh pengembang.
- b. Mendapatkan kejelasan mengenai upaya yang dilakukan oleh pengembang setelah dibuatkan akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris.

#### **Manfaat Penelitian**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah referensi materi kuliah pada mata kuliah Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah, Hukum Perumahan dan Permukiman di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan bagi Notaris, pengembang maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan oleh pengembang.

#### IV. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach), yaitu pendekatan melalui peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman, maupun pendaftaran tanah. Penelitian ini juga didukung oleh bahan yang didapatkan dari Notaris yang berpraktek di Kota Surabaya dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, adalah :

1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
3. Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
4. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
5. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
10. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku, majalah ilmiah, jurnal ilmiah, makalah, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.

Bahan hukum penunjang yang diperoleh dalam penelitian ini berasal dari beberapa notaris yang berpraktek di Kota Surabaya untuk mendapatkan dokumen yang berkaitan dengan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya, dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk mendapatkan dokumen dan keterangan tentang perolehan hak atas tanah oleh pengembang.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan identifikasi dan inventarisasi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Selanjutnya dilakukan klasifikasi secara sistematis sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Data dikumpulkan melalui wawancara dan atau memberikan daftar pertanyaan kepada beberapa Notaris dan pejabat di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

Bahan hukum yang telah diperoleh melalui pengamatan dan penelusuran, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan data dianalisis sesuai dengan kelompok permasalahannya.

Analisis terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan data dianalisis dengan menggunakan metode interpretatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan dan perumahan yang berlaku maupun pendapat para ahli hukum.

Dari hasil analisis tersebut dapat ditarik kesimpulan berdasarkan permasalahan dan diberikan saran sebagai upaya perbaikan dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah oleh pengembang dalam rangka pembangunan perumahan.



## V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Hasil Penelitian

Kewajiban secara administratif bagi pengembang sebelum melakukan kegiatan perolehan hak atas tanah adalah memiliki izin lokasi. Ketentuan tentang izin lokasi diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi. Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 ini mencabut Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Perolehan Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Menurut Pasal 1 angka 1 Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999, yang dimaksud dengan izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.

Izin lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dimiliki oleh pengembang yang bersangkutan dalam hal :

tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreng) dari para pemegang saham;

tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang;

- c. tanah yang akan diperoleh dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam statu kawasan industri;
- d. tanah yang akan diperoleh berasal dari otoritas atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut;
- e. tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usa yang bersangkutan;
- f. tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha (duapuluh lima hektar) untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 M2 (Sepuluhribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian; atau
- g. tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya.

Berdasarkan Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999, hanya perusahaan yang berpenanaman modal baik dalam negeri maupun asing yang wajib

memiliki izin lokasi. Ada badan-badan usaha tertentu yang tidak memerlukan izin lokasi, yaitu :

- a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Preusan Umum (Perum) dan Badan Usaha Milik Daerah.
- b. Badan usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Negara, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.
- c. Badan usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh masyarakat dalam rangka "go public".

Prosedur memperoleh izin lokasi bagi perusahaan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya melalui beberapa tahapan, yaitu :

- a. Pemohon (perusahaan) mengajukan permohonan izin lokasi kepada Walikota Surabaya melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya;
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya meneliti berkas permohonan izin lokasi dan dicatat dalam buku agenda khusus;
- c. Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Surabaya melakukan penelitian lapangan atas tanah yang dimohon;
- d. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya melakukan rapat koordinasi dengan Pemerintah Kota Surabaya untuk menetapkan dikabulkan tidaknya permohonan izin lokasi;
- e. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya menyiapkan naskah Surat Keputusan Izin Lokasi dan disampaikan kepada Walikota Surabaya;
- f. Walikota Surabaya menandatangani Surat Keputusan Izin Lokasi;

- g. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya menyampaikan Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi kepada perusahaan (pemohon).

Izin lokasi yang diberikan kepada pengembang mempunyai jangka waktu tertentu berdasarkan luas tanah yang dimohon, yaitu :

- a. Izin lokasi seluas sampai dengan 25 Ha : 1 (satu) tahun.
- b. Izin lokasi seluas lebih dari 25 Ha sampai dengan 50 Ha : 2 (dua) tahun.
- c. Izin lokasi seluas lebih dari 50 Ha : 3 (tiga) tahun.

Perolehan tanah oleh pengembang sebagai pihak yang memiliki izin lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu izin lokasi. Apabila dalam jangka waktu izin lokasi yang telah ditetapkan, perolehan tanah belum selesai, maka izin lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai lebih dari 50 % dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi.

Hak dan kewajiban pemegang izin lokasi, yaitu :

- a. Pemegang izin lokasi (pengembang) diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal izin lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang izin lokasi (pengembang), maka semua hak dan kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat) dan kewenangan untuk menggunakan dan

- memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain;
- c. Pemegang izin lokasi (pengembang) wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan, tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi, dan menjaga serta melindungi kepentingan umum;
  - d. Sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, maka kepada pemegang izin lokasi (pengembang) dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana pembangunan perumahan.

Kegiatan perolehan tanah yang dilakukan oleh pengembang setelah memiliki izin lokasi adalah melakukan negosiasi dengan para pemegang hak atas tanah untuk menetapkan cara perolehan tanahnya. Cara perolehan tanah yang ditempuh oleh pengembang adalah melalui pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah.

Dari hasil penelitian di Kota Surabaya ditemukan 5 (Lima) istilah yang digunakan oleh Notaris yang isinya merupakan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya, yaitu :

- a. Pelepasan Hak.
- b. Pernyataan Pelepasan Hak.
- c. Perjanjian Pelepasan Hak.
- d. Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Pemberian Ganti Rugi.
- e. Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi.

Dari kelima istilah pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris memiliki kesamaan isi, yaitu :

- a. Waktu pelaksanaan pelepasan hak atas tanah, yaitu hari apa, tanggal berapa bulan apa tahun berapa, dan pukul berapa pelepasan hak atas tanah dilakukan.
- b. Nama Notaris yang membuat pelepasan hak atas tanah.
- c. Identitas diri pemegang hak atas tanah yang melepaskan hak atas tanahnya, yaitu nama, tempat Tinggal (jalan, RT, RW, Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota)
- d. Pihak yang menerima pelepasan hak atas tanah, yaitu nama, pekerjaan, tempat tinggal (jalan, RT, RW, Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota)
- e. Obyek pelepasan hak atas tanah, yaitu status hak atas tanah, tanda bukti hak atas tanah (terdaftar atau belum terdaftar), luas tanah tanah, letak tanah (Kelurahan/Desa, Kecamatan, Kabupaten/Kota, Provinsi), dan batas-batas tanah yang dilepaskan (sebelah utara, selatan, timur, dan barat).
- f. Besarnya uang ganti rugi yang diserahkan oleh pihak yang memerlukan tanah kepada pihak pemegang hak atas tanah.
- g. Jaminan yang diberikan oleh pihak yang melepaskan hak atas tanah kepada pihak yang memerlukan tanah, yaitu .
  1. Pihak pemegang hak atas tanah adalah benar-benar sebagai pemilik dan satu-satunya pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut.

2. Tanah yang dilepaskan tersebut tidak terikat sebagai jaminan hutang dan tidak dibebani dengan cara apapun pada pihak lain, tidak dalam sengketa atau perselisihan suatu perkara dengan siapapun, serta bebas dari sitaan.
  3. Tanah yang dilepaskan tersebut tidak disewakan kepada pihak lain siapapun, tidak dikuasai atau dikelola oleh pihak lain, dan tidak dijanjikan serta tidak digarap oleh orang/pihak lain dan belum/tidak pernah diserahkan haknya terlebih dahulu kepada pihak/orang lain.
  4. Pihak yang memerlukan tanah tidak akan mendapat rintangan, gangguan, tuntutan atau gugatan dari pihak lain siapapun dan dengan alasan apapun juga.
- h. Hak pihak yang memerlukan tanah (pihak yang memberikan ganti rugi), yaitu sejak pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah telah diserahkan kepada dan dikuasai oleh pihak yang memerlukan tanah (pihak yang memberi ganti rugi) dan sejak pelepasan hak atas tanah segala sesuatu hak, hasil, keuntungan, beban, kerugian dan lain-lain resiko yang didapat atau diderita dengannya menjadi milik, hak, dan tanggungan serta dipikul oleh pihak yang memerlukan tanah (pihak yang memberi ganti rugi).
- i. Kewajiban membayar pajak atas tanah yang dilepaskan, yaitu segala macam pajak termasuk tunggakan-tunggakan dan lain beban atau kewajiban mengenai tanah yang dilepaskan yang ada sebelum hari pelepasan hak atas tanah dipikul dan dibayar oleh pihak yang melepaskan hak atas tanah (pemegang hak atas tanah), dan mulai hari pelepasan hak atas tanah dan seterusnya menjadi

tanggung dan dipikul serta dibayar oleh pihak yang memerlukan tanah (pihak yang memberi ganti rugi).

j. Pemberian kuasa oleh pihak yang melepaskan hak atas tanah (pemegang hak atas tanah) kepada pihak yang memerlukan tanah (pihak yang memberi ganti rugi), yaitu :

1. Atas nama pihak yang melepaskan hak atas tanah (pemegang hak atas tanah), pihak yang memerlukan tanah (pihak yang memberi ganti rugi) melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan baik mengenai penyelesaian urusan pelepasan hak atas tanah tersebut.
2. Pihak yang memerlukan tanah (pihak yang memberi ganti rugi) mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang agar pihak kedua dapat memperoleh sesuatu hak yang sah.
3. Untuk keperluan permohonan hak, yang dikuasakan (pihak yang memberi ganti rugi) berhak menghadap kepada yang berwajib dan/atau instansi yang berwenang dimana saja diperlukan.
4. Pihak yang memerlukan tanah (pihak yang memberi ganti rugi) diberikan kuasa untuk mengajukan permohonan, memberikan atau meminta keterangan-keterangan, membuat, minta dibuatkan dan menandatangani akta-akta atau surat-surat lain yang diperlukan, membayar segala bea dan biaya, meminta dan/atau menerima tanda bukti penerimaan (kuitansi), dan memilih tempat kedudukan hukum.

k. Penandatanganan akta pelepasan hak atas tanah oleh pihak yang melepaskan hak atas tanah (pemegang hak atas tanah), pihak yang memerlukan tanah (pihak yang



memberi ganti rugi), Notaris, 2 (dua) saksi yaitu Kepala Desa/Kelurahan dan Kepala Kecamatan setempat.

Kegiatan yang dilakukan oleh pihak yang memerlukan tanah/pihak pengembang (pihak yang memberi ganti rugi) setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, yaitu mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

Prosedur permohonan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah yang dilepaskan adalah sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional u.p. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya dengan beberapa keterangan sebagai berikut :
  1. Data diri pemohon (nama dan umur, kewarganegaraan, pekerjaan/jabatan, tempat tinggal/kedudukan, akta pendirian perusahaan)
  2. Tanah yang dimohon (letak tanah di jalan .... Kelurahan .... Kecamatan .... Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, luas tanah, batas-batas tanah sebelah utara, selatan, barat, timur, status tanah (tanah hak atau tanah negara), jenis dan keadaan tanah, dasar penguasaan atau alas hak dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak, dan rencana penggunaan tanah).
  3. Tanah yang dipunyai pemohon (status tanah, luas dan letak tanah).
  4. Surat-surat yang dilampirkan, meliputi :
    - a. Surat pernyataan pemilikan tanah.

- b. Foto copy KTP dan KSK.
- c. Foto copy Kutipan Letter C Desa.
- d. Foto copy surat pernyataan pelepasan.
- e. Surat pernyataan penguasaan tanah.
- f. Surat keterangan riwayat tanah.
- g. Surat keterangan tanah tidak sengketa.
- h. Foto copy NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak).
- i. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan gambar situasi/salinan surat ukur.
- j. Foto copy akta pendirian perusahaan.
- k. Foto copy NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak).
- l. Foto copy SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan).
- m. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan.
- n. Foto copy Site Plan.
- o. Foto copy Rekomendasi Pembangunan Perumahan.
- p. Foto copy Izin Lokasi.
- q. Foto copy jabatan dari yang mengajukan hak.
- r. Foto copy Berita Acara Pengadaan Tanah.
- s. Surat Pernyataan Asset (untuk instansi).
- t. Surat lain.

b. Setelah berkas diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
2. Mencatat dalam formulir isian;

3. memberikan tanda terima berkas permohonan;
  4. Memberikan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan, dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
- e. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- f. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.
- Kepala Kantor Pertanahan berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan apabila tanah Hak Guna Bangunan luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (Duaribu Meter Persegi).

- g. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, disertai pendapat dan pertimbangannya.
- h. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk :
1. Mencatat dalam formulir isian.
  2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- i. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan , dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- j. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan apabila tanah Hak Guna Bangunan luasnya tidak lebih dari 150.000 M<sup>2</sup> (Seratus Limapuluh Ribu Meter Persegi).

- k. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- l. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Badan Pertanahan Nasional memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk :
1. Mencatat dalam formulir isian.
  2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- m. Kepala Badan Pertanahan Nasional meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- n. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Badan Pertanahan Nasional

menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan apabila tanah Hak Guna Bangunan luasnya lebih dari 150.000 M<sup>2</sup> (Seratus Limapuluh Ribu Meter Persegi).

o. Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, atau Kepala Badan Pertanahan Nasional disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

p. Penerima Hak Guna Bangunan harus memenuhi kewajiban sebagai berikut :

1. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. memelihara tanda-tanda batas;
3. menggunakan tanah secara optimal;
4. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
5. menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;
6. kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya.

Dalam hal penerima Hak Guna Bangunan tidak memenuhi kewajiban tersebut di atas, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- q. Dalam jangka waktu yang ditentukan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan.

## 2. Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, izin lokasi diberlakukan bagi perusahaan yang berpenanaman modal baik modal dalam negeri maupun modal asing. Namun dalam praktek di Kota Surabaya diberlakukan bahwa setiap perusahaan baik yang berpenanaman modal maupun tidak diwajibkan memiliki izin lokasi.

Kewajiban administratif yang harus dilaksanakan oleh pengembang sebelum melakukan kegiatan perolehan tanah adalah mengajukan permohonan izin lokasi kepada Bupati/Walikota setempat. Permohonan izin lokasi disampaikan oleh pengembang kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dalam proses penerbitan izin lokasi dilakukan koordinasi antara Pemerintah Kabupaten/Kota dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pengembang dilarang melakukan kegiatan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan kecuali dengan izin yang diterbitkan oleh Bupati/Walikota. Izin lokasi ini berfungsi sebagai sarana pengendalian dalam penggunaan tanah agar tidak terjadi tumpang tindih dalam penggunaan tanah. Untuk mengendalikan penggunaan tanah diperlukan adanya Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

Menurut Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999, izin lokasi dapat diterbitkan oleh Bupati/Walikota kepada pengembang apabila lokasi tanah yang dimohon sesuai dan berdasar kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dalam bentuk Peraturan Daerah.

Kebijakan yang menetapkan bahwa setiap kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah, perusahaan swasta, maupun masyarakat pada umumnya harus sesuai dan berdasar kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah digariskan oleh Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Dengan telah dimilikinya izin lokasi, pengembang dapat melakukan pendekatan kepada para pemegang hak atas tanah untuk menentukan cara perolehan tanahnya. Perolehan tanah menurut Pasal 1 angka 1 Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994, adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah, atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.

Berdasarkan Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994, ada dua cara perolehan tanah yang dapat ditempuh oleh pengembang dalam rangka pembangunan perumahan, yaitu :

- a. Pemindahan hak atas tanah.
- b. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian.

Dari dua cara perolehan tanah yang ditetapkan oleh Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994, cara yang dapat ditempuh oleh pengembang adalah melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan cara pemindahan hak atas



tanah tidak dapat dilakukan oleh pengembang dikarenakan menemui hambatan yuridis dalam perolehan tanahnya, yaitu pengembang bukanlah subyek Hak Milik sedangkan tanah yang diperlukan oleh pengembang berstatus Hak Milik, sehingga pengembang tidak dapat menempuh melalui cara pemindahan hak atas tanah.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dilakukan apabila telah tercapai kesepakatan dalam musyawarah antara pengembang dan pemegang hak atas tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Kalau sudah tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, maka dibuatkan akta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh notaris, atau surat pernyataan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat itu pula, pengembang menyerahkan ganti kerugian secara langsung kepada pemegang hak atas tanah.

Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 dinyatakan bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan salah satu penyebab hapusnya hak atas tanah. Penyebab lain hapusnya hak atas tanah, adalah hak atas tanah dicabut untuk kepentingan umum, hak atas tanah erlantarkan, hak atas tanah yang jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang oleh pemegang haknya, subyek hak tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, tanahnya musnah. Dengan hapusnya hak atas tanah ini berakibat tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanahnya menjadi tanah Negara.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang haknya dibuat semata-mata untuk kepentingan pihak yang memberikan ganti kerugian

(pengembang). Pemegang hak atas tanah sebagai pihak yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah, sedangkan pengembang sebagai pihak yang menerima pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bukanlah bentuk pemindahan hak atas tanah, sehingga dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang haknya tidak berarti hak atas tanah berpindah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak yang memberikan ganti kerugian (pengembang). Dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut, maka tanah kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Untuk selanjutnya, pihak yang memberikan ganti kerugian (pengembang) mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah yang baru atas tanah yang dilepaskan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Dengan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah, maka terputus sudah hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya. Terputusnya hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya tersebut terjadi dengan pemberian kompensasi berupa ganti kerugian yang layak.

Pasal 32 ayat (1) huruf c Undang-undang No. 4 Tahun 1992 menetapkan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan dengan pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya Pasal 22 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 menyatakan bahwa pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah sebagai cara penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman dapat dilakukan atas dasar kesepakatan pemilik tanah yang bersangkutan. Begitu pula dalam Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994 dinyatakan bahwa perolehan hak atas tanah oleh perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat ditempuh melalui pemindahan hak atas tanah, atau pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Ketiga ketentuan di atas tidak mengatur secara tegas bentuk pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dalam rangka pembangunan perumahan. Dengan demikian, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dibuat dengan akta notariil, atau akta di bawah tangan. Akta notariil yaitu akta yang dibuat oleh Notaris atas keinginan dari para pihak, sedangkan akta di bawah tangan yaitu akta yang dibuat oleh para pihak.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dibuat dengan akta notariil sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu Notaris berwenang pula pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994 dimuat lampiran berupa Surat Pernyataan Untuk Melepaskan Hak Atas tanah, yang artinya bahwa pelepasan hak atas tanah bisa dibuat dalam bentuk Surat Pernyataan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah yang borangnya sudah disiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang haknya atas keinginan dari pengembang melalui 6 tahapan, yaitu :

1. Pelaksanaan musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan pengembang;
2. Adanya kesepakatan dalam musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian;
3. Pelaksanaan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang dibuat dengan akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris, atau surat pernyataan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang haknya yang borangnya disiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sekaligus diserahkan ganti kerugian secara langsung oleh pengembang kepada pemegang hak atas tanah;
4. Permohonan pemberian hak atas tanah oleh pihak pengembang atas tanah yang telah dilepaskan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional;
5. Pejabat yang berwenang dari Badan Pertanahan Nasional menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional yang berwenang;
6. Pendaftaran surat keputusan pemberian hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama Pengembang.

Oleh karena perolehan tanahnya tidak ditempuh melalui pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pengembang, maka tidak dilakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Perolehan tanahnya ditempuh melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, maka upaya yang dilakukan oleh pengembang adalah

mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

## VI. KESIMPULAN DAN SARAN

### 1. Kesimpulan

- a. Notaris berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah untuk keperluan pengembang sebagai cara perolehan hak atas tanah dalam rangka pembangunan perumahan, meskipun hal ini bukan merupakan suatu keharusan. Pelepasan hak atas tanah bisa juga dibuat dengan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang borangnya sudah disiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.
- b. Prosedur perolehan hak atas tanah oleh pengembang dalam rangka pembangunan perumahan setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya adalah mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah yang telah dilepaskan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat. Pejabat di Badan Pertanahan Nasional yang diberi kewenangan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan disampaikan kepada pemohon pemberian hak atas tanah, yaitu pengembang. Dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah memuat kewajiban antara lain mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama pemohon (pengembang).

## 2. Saran

- a. Sebaiknya pelepasan hak atas tanah tidak harus dibuat dengan akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris. Badan Pertanahan Nasional seyogyanya menerima pelepasan hak atas tanah yang dibuat sendiri oleh pemegang hak atas tanah dikarenakan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan tidak ada satu pasal pun yang mengharuskan pelepasan hak atas tanah dibuat dengan akta Notaris.
- b. Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan tidak mengatur secara rinci prosedur pemberian hak atas tanah Negara. Oleh karena itu, perlu adanya peninjauan kembali peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, sehingga masyarakat mendapatkan informasi yang jelas mengenai persyaratan, biaya, lamanya waktu pengurusan pemberian hak atas tanah.

## DAFTAR BACAAN

Boedi Harsono, "Aspek Yuridis Penyediaan Tanah", *Majalah Hukum dan Pembangunan*, Nomor 2 Tahun XX, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, April 1990.

-----, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok-pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI – Rakasindo, Yakarta, 1997.

Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka – Karunika, Jakarta, 1988.

Patlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.

Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.

Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.

Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang *Jabatan Notaris*.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

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



Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang *Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang *Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang *Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal*.