

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan, baik bagi manusia, hewan, maupun tanaman. Tanah merupakan sumber kehidupan bagi semua makhluk yang ada di muka bumi. Bagi manusia, tanah dimanfaatkan untuk bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, untuk mendirikan bangunan atau rumah sebagai tempat tinggal, dan sebagai tempat peristirahatan terakhir bagi manusia yang kembali kepada Sang Pencipta yaitu Allah SWT. Bagi hewan, tanah sebagai tempat tumbuhnya sumber makanan pokok, dan bagi tanaman sebagai tempat untuk tumbuh serta tempat makanan bagi tanaman dibuat.

Tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Nilai tanah kian hari semakin meningkat. Hal itu dikarenakan jumlah permintaan terhadap tanah juga meningkat. Tanah sering digunakan sebagai agunan dalam kredit bank, oleh karena nominalnya yang semakin tinggi, tidak dapat dipindahtangankan, dan tidak dapat dirusak. Tidak jarang, jika saat ini tanah menjadi rebutan atau sengketa yang terjadi di dalam masyarakat karena setiap orang akan berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah yang dapat mengakibatkan konflik yang berkepanjangan.

Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Begitu pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, terutama kebutuhan akan tempat tinggal, tempat untuk berbagai bidang usaha, dan sebagai sumber mata pencaharian bagi sebagian orang, maka diperlukan penataan dan penertiban di bidang pertanahan agar tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat. Berbagai masalah atau problematika terkait dengan kepemilikan tanah sering terjadi di dalam masyarakat.

Dalam mengatasi masalah di bidang pertanahan tersebut, maka pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA.¹ UUPA merupakan pedoman pokok untuk mengatur masalah dan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.² Dengan berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada hukum agrarian di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.³

Namun pendaftaran tanah tidak hanya dibebankan pada pemerintah, pemilik tanah / pemegang hak juga mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan dalam UUPA Pasal 23, 32, 38 yang isinya, bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan dan pembebanan tersebut.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 220.

² Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 5.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I, Hukum Tanah Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 1.

Mengingat akan pentingnya kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.⁴

Peralihan hak atas tanah tersebut merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Beberapa cara Peralihan Hak Atas Tanah ialah dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan/inbreng, wasiat.

Peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan disebut PPAT. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang menyebutkan :

“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 PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁵

Yang dimana subjek dalam penulisan ini adalah; PT KIW (Persero) semula bernama PT Kawasan Industri Cilacap (Persero) didirikan dengan Akta nomor 10 tanggal 7 Oktober 1988 Notaris Soeleman Ardjasmita, SH. Dalam perkembangannya PT Kawasan Industri Cilacap (Persero) memperluas usahanya di Semarang dan mengubah namanya menjadi PT Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) melalui Akta Nomor 33-34 Notaris Ny. Asmara Noer, SH.⁶ Lokasi yang dimohon PT KIW merupakan kawasan perindustrian yang ditetapkan oleh pemerintah berdasar peraturan Daerah Tingkat II Kotamadya Semarang Nomor 1 tahun 1999

⁴ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 30.

⁵ (<http://lib.ui.ac.id.html> dikunjungi pada 8 Februari 2017)

⁶ PT. Kawasan Industri Wijayakusuma, (<http://kiw.co.id/visi-misi>, dikunjungi pada 8 Februari 2017).

tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Semarang Daerah Tingkat II Semarang 1995-2005.⁷

Lingkup kegiatan PT. KIW (Persero) :⁸

1. Pembebasan dan pematangan tanah untuk kavling industri.
2. Penyediaan bangunan gudang/pabrik siap pakaidan bangunan perkantoran untuk disewakan
3. Pengelolaan dan perawatan kawasan industri
4. Pelayanan jasa konsultasi bidang kawasan industri, jasa pembangunan, jasa pergudangan, dan jasa pengawasan bagi kawasan industri
5. Kegiatan-kegiatan lain yang lazim dilakukan dalam pengelolaan kawasan industri dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun, yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu 30 tahun terhadap pemegang hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.⁹

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 24 ayat (1) dan (2) yang menyebutkan :

“Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah; Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

⁷ Surat Keputusan Badan Pertahanan Nasional Kantor Pertahanan Kota Semarang tentang Permohonan PT. Kawasan Industri Wijayakusuma tanggal 19 September 2000 Nomor : 1009/S/PT.KIW/9/2002 Perihal Permohonan Konfirmasi Lokasi atas nama PT. Kawasan Industri Wijayakusuma, hal. 2.

⁸ PT. Kawasan Industri Wijayakusuma, (<http://kiw.co.id/visi-misi>), dikunjungi pada 8 Februari 2017).

⁹ (<http://www.pengertianpakar.com/2015/04/pengertian-hak-guna-bangunan.html>) di kunjungi pada 8 Februari 2017)

Dengan maksud bahwa peralihan hak atas tanah yang termaktub di atas adalah, mengenai peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh suatu perusahaan khususnya PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang. Penjabaran mengenai pengelolaan pra hingga pasca pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) terkait proses peralihan Hak Milik hingga menjadi Hak Guna Bangunan guna kepentingan perusahaan tersebut, dikarenakan suatu perusahaan tidak dapat mengelola atau dengan kata lain menjual tanah tersebut dengan kedudukan Hak Milik maka harus didaftarkan ulang hingga berkedudukan menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Bangunan Induk. Hal ini dapat memberikan sedikit pengetahuan mengenai perbandingan proses pendaftaran Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan khususnya dalam lingkup PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang, yang pada kenyataannya tidak banyak masyarakat ataupun mahasiswa yang mengetahui hal tersebut.

Dari uraian di atas, maka penulis melakukan penelitian untuk mengetahui lebih dalam mengenai : **“Mekanisme Pengelolaan dan Peralihan Hak Atas Tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang”**.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pra pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang?

2. Bagaimana proses pelaksanaan dan pasca pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang?
3. Bagaimana hambatan-hambatan yang ada dalam proses pengelolaan pra hingga pasca pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang serta bagaimana upaya penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Agar dapat mengetahui serta menganalisis proses pengelolaan pra pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang.
2. Agar dapat mengetahui serta menganalisis proses pengelolaan serta pelaksanaan dan pasca pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang.
3. Untuk mengkaji serta menganalisis hambatan-hambatan yang ada dalam proses pengelolaan pra hingga pasca pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang dan upaya penyelesaiannya.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis;

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan untuk mengetahui pentingnya kepemilikan sertifikasi tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.

2. Manfaat yang bersifat praktis;

Memberikan acuan atau informasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah guna tercapainya hukum kepemilikan tanah

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Mekanisme

Pengertian “mekanisme” dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian “mekanisme” adalah:

- a. Penggunaan mesin; alat-alat dari mesin; hal kerja mesin;
- b. Cara kerja suatu organisasi (perkumpulan dan sebagainya): -- *kerja*;
- c. Hal saling bekerja seperti mesin (kalau yang satu bergerak, yang lain turut bergerak)

2. Pengertian Pengelolaan

Pengertian “pengelolaan” dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian “pengelolaan” adalah:

1. Proses, cara, perbuatan mengelola;

2. Proses melakukan kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain;
3. Proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi;
4. Proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan pencapaian tujuan.

3. Pengertian Peralihan

Pengertian “peralihan” dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian “peralihan” adalah:

- a. Pergantian; perlintasan (dari keadaan yang satu pada keadaan yang lain);
- b. Pertukaran: *pada saat itu di negara kita terjadi ~ pemerintahan;*
- c. *Kim* perubahan bentuk atau raut luar.

4. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.¹⁰

5. Pengertian Perusahaan

Pengertian “perusahaan” dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian “perusahaan” adalah:

- a. Kegiatan (pekerjaan dsb) yg diselenggarakan dng peralatan atau dng cara teratur dng tujuan mencari keuntungan (dng menghasilkan

¹⁰ Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 Jo. Pasal 53.

sesuatu, mengolah atau membuat barang-barang, berdagang, memberikan jasa, dsb);

b. Organisasi berbadan hukum yg mengadakan transaksi atau usaha.

6. Pengertian Kawasan Industri

Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri.¹¹

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian yang tidak hanya selain menggunakan asas-asas dan prinsip-prinsip hukum dalam meninjau, melihat dan menganalisa masalah-masalah, penelitian ini juga meninjau bagaimana pelaksanaannya dalam prakteknya.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.

¹¹ Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1989 Tentang Kawasan Industri.

3. Sumber data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam Usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suata cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

c. Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak PT. Kawasan Industri Wijaya Kusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang.

5. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik coding, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kateogri tertentu yang sudah ditetapkan.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan penulisan hukum ini, untuk mempermudah dan memberikan gambar secara menyeluruh dalam penelitian hukum ini, maka materi akan dibagi dalam 4 bab berikut dalam sub-sub yang berhubungan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan dibahas tentang teori yang meliputi tinjauan mengenai :

1. Tinjauan Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah.
2. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah
3. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.
4. Tinjauan Tentang Perusahaan
5. Tinjauan Tentang Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yaitu :

1. Proses pra pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang.
2. Proses pelaksanaan dan pasca pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang.
3. Hambatan-hambatan yang ada dalam proses pengelolaan pra hingga pasca pelaksanaan peralihan hak atas tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (KIW) (Persero) Kota Semarang serta upaya penyelesaiannya.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan akhir dari penulisan hukum, yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan pembahasan dan penelitian yang dilakukan.