

SKRIPSI

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
OLEH PERSEROAN TERBATAS DAN YAYASAN
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah)**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Seminar Hasil Penelitian
Dalam Rangka Penyusunan Skripsi
Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh :

KURNIA PRASTYANINGSIH

NIM. 12212656

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

YOGYAKARTA

2017

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan Penelitian	6
C. Batasan Penelitian.....	7
D. Tujuan Penelitian.....	7
E. Manfaat Penelitian	8
F. Kebaruan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	15
A. Perseroan Terbatas dan Yayasan Sebagai Badan Hukum.....	15
1. Perseroan Terbatas	16
2. Yayasan	19
B. Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Badan Hukum	21
C. Kerangka Pemikiran	29
D. Pertanyaan Penelitian.....	30
BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Jenis Penelitian	32
B. Lokasi Penelitian	33
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	33
1. Bahan Hukum Primer	33
2. Bahan Hukum Sekunder	34

	3. Bahan Non Hukum	34
	D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Bahan Non Hukum	34
	1. Studi Dokumen	34
	2. Wawancara	35
	E. Teknik Analisis Data	35
BAB IV	GAMBARAN UMUM KABUPATEN KLATEN.....	37
	A. Letak Geografis dan Batas Administrasi	37
	B. Penguasaan dan Pemilikan Tanan di Kabupaten Klaten	38
	C. Penggunaan dan PemanfaatanTanan di Kabupaten Klaten	40
BAB V	MEKANISME PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PERSEROAN TERBATAS DAN YAYASAN	42
	A. Perolehan Hak Atas Tanah Berdasarkan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999	42
	1. Permohonan Pemberian HGB Nomor 11/Dlimas oleh PT. Apsara Tiyasa Sambada	44
	2. Permohonan Pemberian HGB Nomor 711/Belangwetan oleh Yayasan Jamaah Haji Klaten	51
	B. Perolehan Hak Atas Tanah Berdasarkan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997	58
	C. Perbedaan Mekanisme Proses Perolehan Hak Atas Tanah Berdasarkan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 dan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997	67
	D. Dampak dari Penerapan Regulasi yang Berbeda dalam Perolehan Hak Atas Tanah dan Solusi Penyelesaiannya	70
BAB VI	PENUTUP	75
	A. Kesimpulan	75
	B. Saran	77
	DAFTAR PUSTAKA	78
	LAMPIRAN	

**ACQUISITION OF LAND RIGHTS
BY INCORPORATED COMPANIES AND INSTITUTION
(Study at Land Office of Klaten Regency, Central Java Province)**

By: Kurnia Prastyaningsih

ABSTRACT

There are two rules applicable in the process of land rights acquisition by incorporated companies and institution. **First**, The Granting of Building Rights based on PMNA/Ka.BPN Number 9 Year 1999. **Second**, Change of Rights based on KMNA/Ka.BPN Number 16 Year 1997. The process of land rights acquisition by incorporated companies and institution at Land Office of Klaten Regency can be through by the two regulations. This research was conducted to describe the mechanism land rights of acquisition by incorporated companies and institution at Land Office of Klaten Regency based on different regulation and to know the impact of the implementation and then to find the strategy of settlement.

The research method used in this research is normative law research and empirical law research with legislation approach. Normative law is used to assess the mechanism of land rights acquisition by incorporated companies and institution based on PMNA / Ka.BPN Number 9 Year 1999 or KMNA / Ka.BPN Number 16 of 1997. Empirical law is used to observe the application of the rules and to know the impact which occurs, so that it can be used to find a solution strategy.

The result of the research shows the implementation of land rights acquisition by incorporated companies and institution at Land Office of Klaten Regency can be rights granting process and rights change. Implementation of rights granting process based on PMNA/Ka.BPN Number 9 Year 1999 is not in accordance with Perkaban Number 1 Year 2010 because measurement activities are carried out separately by registration of rights granting. The application of the change of rights process is not in accordance with KMNA/Ka.BPN Number 16 Year 1997 because it is applied to incorporated companies that obtain Property Rights other than public auction. The impact of the implementation of these two regulations is the absence of firmness in its implementation. This is related to the efficiency of each regulation, such as time, mechanism and cost. The settlement strategy is to restore the process of land rights acquisition in accordance with the prevailing laws and regulations and for private legal entities obtaining a Property Rights through a public tender can be using the process of change of rights, and institution other than the public tender can be using the granting rights process.

Keywords: *Acquisition of Land Rights, Rights Granting, Rights Change, Incorporated Companies, Institution*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemegang hak atas tanah yaitu orang atau Badan Hukum yang mempunyai hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pengelolaan, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.¹ Badan hukum terdiri dari Badan Hukum publik dan Badan Hukum privat. Badan Hukum publik misalnya, Pemerintah, Pemerintah Daerah, BUMN dan BUMD. Badan hukum privat contohnya adalah Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, Yayasan dan Perserikatan. Hak atas tanah² yang dapat diberikan kepada Badan Hukum antara lain, Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Tidak semua Badan Hukum dapat menjadi subjek HM. Badan Hukum yang dapat memiliki HM yaitu Badan Hukum tertentu yang ditunjuk oleh Pemerintah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Tanah (PP Nomor 38 Tahun 1963) dan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (UU Nomor 13 Tahun 2012).

¹ Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

² Pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa Hak-hak atas tanah ialah: (1) Hak milik; (2) Hak guna usaha; (3) Hak Guna Bangunan; (4) Hak Pakai; (5) Hak Sewa; (6) Hak Membuka Hutan; (7) Hak Memungut Hasil Hutan; (8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Badan Hukum yang bergerak di bidang pertanian, perikanan atau peternakan dapat diberikan hak berupa HGU, sedangkan untuk Badan Hukum yang usahanya selain pertanian, perikanan atau peternakan dapat diberikan hak berupa HGB. PT adalah Badan Hukum yang menjalankan usahanya di bidang bisnis. Yayasan adalah Badan Hukum yang menjalankan usahanya di bidang pendidikan, sosial dan keagamaan atau bisnis. Yayasan yang usahanya di bidang pendidikan, sosial dan keagamaan dapat diberikan hak berupa HP selama dipergunakan, sedangkan yang menjalankan usaha di bidang bisnis dapat diberikan hak berupa HGB.

Ada 2 (dua) cara bagi pemegang hak atas tanah untuk memperoleh hak atas tanahnya, yaitu: originair dan derivatif. Perolehan secara originair yaitu perolehan hak atas tanah yang terjadi untuk pertama kali melalui penetapan pemerintah atau ketentuan undang-undang. Hak atas tanah yang lahir melalui penetapan pemerintah adalah HM, HGU, HGB dan HP atas Tanah Negara. Hak atas tanah yang lahir melalui ketentuan Undang-undang, misalnya HM yang berasal dari konversi³. Perolehan secara derivatif yaitu perolehan hak

³ Ketentuan Konversi Pasal II dalam UUPA, menyatakan bahwa hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik.

Lihat juga Pasal III ayat (1) menyatakan bahwa Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Lihat juga Pasal V, menyatakan bahwa Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selamalamanya 20 tahun.

atas tanah yang terjadi dari tanah yang telah dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain. Perolehan hak atas tanah secara derivatif melalui perjanjian kemudian peralihan dalam bentuk pewarisan, jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng dan lelang.⁴

Perolehan hak atas tanah terhadap PT dan Yayasan terhadap tanah yang sudah dikuasai atau dimiliki orang lain berupa HM, tidak dapat langsung melalui peralihan hak, karena PT dan Yayasan tidak dapat menjadi subjek HM, maka perolehan hak atas tanahnya melalui proses penyerahan atau pelepasan hak atas tanah menjadi Tanah Negara dan pemberian hak atas tanah baru sesuai dengan usahanya. Proses perolehan hak atas tanah tersebut sama dengan prinsip pengadaan tanah. Proses perolehan hak atas tanah untuk Badan Hukum dapat melalui dua cara, yaitu melalui pemberian hak atas tanah secara individual dan pemberian hak atas tanah secara umum. Tata cara pemberian hak atas tanah tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak dan Pembatalan Hak Atas Tanah.

Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah atau beberapa bidang tanah kepada seseorang atau Badan Hukum sebagai penerima hak. Pemberian hak secara individual ini meliputi pemberian HM, pemberian HGU, pemberian HGB, pemberian HP dan pemberian Hak Pengelolaan. Pemberian hak secara umum merupakan pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada

⁴ Urip Santoso. *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Revka Putra Medika, 2011), hal. 19-20.

penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu. Pemberian hak yang termasuk dalam pemberian hak secara umum, antara lain pemberian HM atas tanah untuk rumah tinggal, pemberian HM atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dihuni oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah, dan perubahan HM menjadi HGB atau HP dan HGB menjadi HP. Proses perubahan HM menjadi HGB atau HP ini telah diatur sebelumnya dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang perubahan HM menjadi HGB/HP dan HGB menjadi HP.

Pemberian hak berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 (PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999) pada prinsipnya sama seperti pengadaan tanah, yaitu adanya proses pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menjadi Tanah Negara, pemeriksaan tanah dan pemberian hak atas tanah yang baru sesuai dengan bidang usahanya. Perolehan hak atas tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 (KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997) adalah proses penyederhanaan dari pelepasan hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah jenis baru. Pada KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997, surat permohonan hak atas tanah berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah, sehingga dapat langsung dilakukan pemberian hak atas tanah baru sesuai dengan usahanya. Bahwasanya berdasarkan Pasal 1 KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997, subjek yang dapat mengajukan permohonan perubahan HM menjadi HGB adalah HM milik seorang WNI atau yang dimenangkan Badan Hukum

melalui pelelangan umum, akan tetapi pada pelaksanaannya Badan Hukum dapat menggunakan mekanisme perolehan hak berdasarkan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 dan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997. Kantor Pertanahan yang menerapkan dua regulasi ini dalam proses perolehan hak atas tanah oleh PT dan Yayasan contohnya di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, PT atau Yayasan yang memperoleh HM bukan dari pelelangan umum dapat memproses perolehan hak atas tanahnya menggunakan prosedur pemberian HGB atau perubahan HM menjadi HGB.

Kabupaten Klaten terletak pada jalur utama antara Kabupaten Surakarta dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal ini menyebabkan pembangunan industri di Kabupaten meningkat setiap tahunnya. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik, jumlah unit industri tahun 2013 sebanyak 34.521 unit, tahun 2014 sebanyak 34.286 unit dan tahun 2015 sebanyak 34.632 unit. Investor yang berinvestasi di Kabupaten Klaten untuk menjamin kepastian hukum atas tanahnya mendaftarkan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Menurut keterangan dari Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten terdapat 2 (dua) proses perolehan hak atas tanah untuk Badan Hukum privat yang berasal dari HM, yaitu melalui perubahan hak berdasarkan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997 dan pemberian hak berdasarkan PMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1999. Contoh PT yang memproses perubahan HM di Desa Wonoboyo sekitar

18 bidang menjadi HGB.⁵ Proses yang menggunakan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997 merupakan kegiatan dalam Subseksi Pendaftaran Hak, sedangkan pemberian hak berdasarkan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 merupakan kegiatan di Subseksi Penetapan Hak Tanah. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten belum ada kejelasan mengenai kriteria Badan Hukum yang dapat memproses perolehan hak atas tanah menggunakan salah satu peraturan tersebut.

Uraian di atas menunjukkan bahwa sampai saat ini masih ada Kantor Pertanahan yang menerapkan proses perubahan HM menjadi HGB oleh PT yang memperoleh HM bukan dari pelelangan umum, salah satu contohnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dirasa cukup menjadi dasar bagi peneliti untuk melaksanakan penelitian dengan judul **Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Perseroan Terbatas dan Yayasan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah)**.

B. Permasalahan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, maka didapatkan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Terdapat 2 (dua) regulasi dalam penerapan perolehan hak atas tanah oleh PT atau Yayasan, yaitu berdasarkan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 dan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997.

⁵ Wawancara dengan Bapak Basuki, S.SiT. selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten pada Juni 2016.

2. Terdapat dampak dari penerapan 2 (dua) regulasi yang berbeda terhadap proses perolehan hak oleh PT dan Yayasan. Dampak positif yang ditimbulkan yaitu penerapan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997 membantu percepatan pelayanan pertanahan. Dampak negatif yang ditimbulkan yaitu adanya ketidakpastian dalam penggunaan regulasi tersebut karena permohonan perolehan hak yang diajukan oleh PT dan Yayasan dapat menggunakan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 atau KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997.

C. Batasan Penelitian

Peneliti membatasi penelitian, sebagai berikut :

1. Perolehan hak atas tanah oleh PT dan Yayasan berasal dari tanah HM perorangan.
2. Proses perolehan hak atas tanah melalui perubahan HM dan pemberian HGB yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dari Tahun 2015 sampai dengan bulan Mei Tahun 2017.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan penelitian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui penerapan perolehan hak atas tanah oleh PT dan Yayasan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.
2. Mengetahui dampak yang ditimbulkan karena penerapan mekanisme regulasi yang berbeda dan mencari strategi penyelesaiannya.

E. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan peneliti tentang mekanisme perolehan hak atas tanah oleh Perseroan Terbatas dan Yayasan yang berasal dari tanah HM berdasarkan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997 dan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten khususnya dan Kantor Pertanahan lain pada umumnya dalam melaksanakan proses perolehan hak atas tanah oleh PT dan Yayasan melalui pemberian HGB atau perubahan HM menjadi HGB, agar pemegang hak dapat memiliki kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya.

F. Kebaruan Penelitian

Kebaruan ini dilakukan untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya. Dari hasil penelusuran karya-karya ilmiah yang dilakukan oleh peneliti, belum ada yang membahas tentang perolehan hak atas tanah oleh Badan Hukum. Soetejo (2001) meneliti tentang perubahan HGB menjadi HM untuk RSS dan RS di Kab. Bojonegoro, Priyo Susanto (2002) meneliti tentang pendaftaran perubahan hak sebelum dan sesudah KMNA/Ka.BPN No. 6 Tahun 1998, Fauziah (2003) meneliti tentang perubahan HGB yang dibebani HT menjadi HM di Kantor Pertanahan Kota Makassar, Kosasih Gunawan (2004) meneliti

tentang pelaksanaan pendaftaran perubahan hak menurut KMNA/Ka.BPN No. 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kab. Bandung, Andika Ariadarma (2012) meneliti tentang proses perubahan HGB menjadi HM dengan objek rumah toko di Kab. dan Kota Tangerang, dan Eka Delfi Atmadja (2016) meneliti tentang implementasi perubahan HGB menjadi HM untuk rumah tinggal.

Terdapat persamaan dan perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian terdahulu. Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah meneliti tentang perubahan hak, sedangkan perbedaannya adalah penelitian saat ini tentang perolehan hak atas tanah oleh PT dan Yayasan, menitik beratkan pada perubahan HM menjadi HGB, sedangkan penelitian-penelitian terdahulu menitik beratkan pada perubahan HGB menjadi HM. Untuk lebih jelas tentang kebaruan peneliti (*novelty*) dari penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Kebaruan Penelitian

NO	a. Nama b. Judul /Tahun	a. Tujuan Penelitian b. Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	a. Soetejo b. Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana di Kabupaten Bojonegoro. (2001)	a. Mengetahui proses perubahan HGB menjadi HM untuk RSS dan RS serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. b. Deskriptif	Rendahnya perubahan HGB menjadi HM untuk RS dan RSS, disebabkan dalam pelaksanaan terdapat kendala yang bersifat internal dari BPN yang berupa kurangnya sosialisasi dan belum adanya bagan alir dalam proses perubahan hak, faktor eksternal dari BTN terkait kredit pemilikan yang belum lunas, PPAT menyangkut biaya dalam pembuatan akta masih mahal serta masyarakat yang masih beranggapan bahwa pengurusan sertipikat di Kantor Pertanahan rumit, lama dan mahal.
2.	a. Priyo Susanto b. Studi Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Sebelum Dan Sesudah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 Di Kantor Pertanahan Di Kabupaten Malang Provinsi Jawa Timur. (2002)	a. Mengetahui pelaksanaan pendaftaran perubahan HGB menjadi HM sebelum dan sesudah berlakunya KMNA/Ka.BPN No. 6 Tahun 1998 dan kendala yang dihadapi selama pelaksanaannya. b. Deskriptif	a. Dasar pelaksanaan perubahan hak dari HGB menjadi HM melalui kebijakan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. b. Sejak berlakunya putusan tersebut, terjadi peningkatan permohonan sebesar 198,7%. c. Dalam pelaksanaannya, diperoleh kemudahan berupa pelimpahan wewenang dari Kantor Wilayah. Selain itu juga ditemukan hambatan-hambatan yang dihadapi yaitu tidak perlu dan tidak diperkenankan untuk mengadakan pemeriksaan lapangan tentang kebenaran penggunaan tanahnya.

NO	a. Nama b. Judul /Tahun	a. Tujuan Penelitian b. Metode Penelitian	Hasil Penelitian
3.	a. Fauziah b. Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan. (2003)	a. Mengetahui hasil pelaksanaan perubahan HGB yang dibebani HT menjadi HM dan faktor yang memengaruhi pelaksanaannya. b. Deskriptif	a. Pelaksanaan perubahan tersebut masih rendah dan prosesnya tidak seluruhnya mengikuti peraturan yang ada, karena adanya kebijakan tersendiri dari pihak kreditur (BTN). b. Faktor yang mempengaruhi rendahnya jumlah perubahan hak adalah kurangnya sosialisasi terhadap peraturan-peraturan pertanahan pada umumnya dan PMNA/Ka.BPN Nomor 5 Tahun 1998 pada khususnya, serta adanya anggapan masyarakat bahwa pelayanan di Kantor Pertanahan itu membutuhkan biaya yang tinggi (mahal), prosedur yang berbelit-belit dan membutuhkan waktu yang lama.
4.	a. Kosasih Gunawan b. Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. (2004)	a. Mengetahui mekanisme pelaksanaan di lapangan, dampak terhadap permohonan setelah berlakunya KMNA/Ka.BPN No. 6 Tahun 1998 dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan. b. Deskriptif komparatif	a. Pelaksanaan proses pendaftaran perubahan hak berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung adalah dengan kebijakan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sendiri. b. Dampaknya adalah meningkatnya jumlah permohonan pendaftaran tanah perubahan hak yang sangat tinggi, yaitu sebesar 238%.
5.	a. Andika Ariadarma b. Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik dengan Obyek Rumah Toko	a. Mengetahui pelaksanaan perubahan HGB menjadi HM atas obyek Ruko dan faktor yang mendasari diizinkan b. Deskriptif	a. Pendaftaran hak untuk obyek rumah toko yang berada di Kota Tangerang diberikan dengan dasar pertimbangan yaitu subyek haknya yaitu warga negara Indonesia yang berhak

NO	a. Nama b. Judul /Tahun	a. Tujuan Penelitian b. Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. (2012)	<p>a. perubahan tersebut di Kantah Kota Tangerang, faktor yang menjadi kendala dan penyelesaian dalam pelaksanaannya, serta faktor yang mendasari tidak diizinkan perubahan dengan pbyek Ruko tersebut di Kantah Kab. Tangerang.</p> <p>b. Hukum Yuridis Normatif</p>	<p>untuk memperoleh Hak Milik dengna tetap memperhatikan kesesuaian obyek dengan tata ruang yang ada.</p> <p>b. Kendala dalam pelaksanaan yaitu faktor biaya dan informasi serta kebijakan setiap Kantor Pertanahan berbeda-beda, hal ini dipengaruhi oleh Pemerintah Daerah yang juga mempunyai peran dalam mengawasi penggunaan dan pemanfaatan tanah agar tercipta lingkungan yang selaras.</p> <p>c. Dasar penolakan yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah domein Negara dalam mengatur hak dari tanah tersebut selain itu faktor resahnya para pemangku kebijakan tentang makin menjamurnya rumah toko, yang mempengaruhi Tata Ruang Kabupaten Tangerang.</p>
6.	<p>a. Eka Delfi Atmaja</p> <p>b. Implementasi Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. (2016)</p>	<p>a. Untuk mengetahui implementasi perubahan HGB menjadi HM untuk rumah tinggal di Kab. Kudus; dan untuk mengetahui kendala yang dihadapi selama pelaksanaannya.</p> <p>b. Yuridis normatif dan Yuridis empiris</p>	<p>a. Pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dilaksanakan menggunakan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010, dan KMNA/ Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1997.</p> <p>b. Pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus belum sepenuhnya sesuai dengan KMNA/ Ka.BPN</p>

NO	a. Nama b. Judul /Tahun	a. Tujuan Penelitian b. Metode Penelitian	Hasil Penelitian
			<p>Nomor 6 Tahun 1998.</p> <p>c. Problematika yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Masih ditemukannya permohonan perubahan HGB menjadi Hak Milik yang belum berdiri bangunan secara permanen, namun sudah dikeluarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan. 2) Jaringan internet yang kurang maksimal sehingga seringkali menghambat proses pelayanan. 3) Masih kurangnya sumber daya manusia sehingga program pelayanan satu hari (One Day Service) yang salah satu layanannya perubahan HGB menjadi Hak Milik diberhentikan untuk sementara. 4) Masih terdapat perbedaan pendapat pada pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal seperti HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan masalah peninjauan lapangan yang belum diatur dalam KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998. Sehingga menimbulkan keragu-raguan di dalam pelaksanaan pekerjaan. 5) Kurangnya koordinasi antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah dalam mengawasi penggunaan dan pemanfaatan tanah.

NO	a. Nama b. Judul /Tahun	a. Tujuan Penelitian b. Metode Penelitian	Hasil Penelitian
			6) Masih kurangnya kepercayaan masyarakat untuk melakukan pengurusan Sertipikat secara mandiri ke Kantor Pertanahan.
7.	a. Kurnia Prastyaningsih b. Perolehan Hak Atas Tanah oleh PT dan Yayasan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah). (2017)	a. Untuk mengetahui proses perolehan hak atas tanah oleh PT dan Yayasan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten; untuk mengetahui dampak dari penerapan regulasi yang berbeda dalam proses perolehan hak atas tanah oleh PT dan Yayasan serta strategi penyelesaiannya. b. Hukum Normatif dan Hukum Empiris	a. Perolehan hak atas tanah oleh Perseroan Terbatas dan Yayasan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dapat menggunakan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 dan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997. b. Dampak dari penerapan dua regulasi terhadap perolehan hak atas tanah tersebut adalah tidak adanya ketegasan dalam pelaksanaannya, sehingga prosesnya dapat menggunakan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 atau KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997, sehingga PT yang memperoleh Hak Milik selain dari pelelangan umum dapat menggunakan proses perubahan hak. Hal ini terkait dengan efisiensi dalam proses pelayanan perolehan hak atas tanahnya, antara lain: waktu, dan biaya. c. Strategi penyelesaiannya adalah adanya penegasan kebijakan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten agar pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dapat berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penerapan perolehan hak atas tanah oleh Perseroan Terbatas dan Yayasan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dapat melalui proses pemberian hak berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997. Penerapan dari masing-masing regulasi tersebut antara lain:
 - a. Proses pemberian hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten ternyata tidak sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu adanya pemisahan dalam proses pengukuran bidang tanah dengan pemeriksaan tanah. Seharusnya proses pengukuran dan pemeriksaan tanah dilakukan dalam satu tahap proses permohonan pemberian hak. Hal ini menyebabkan waktu penyelesaiannya dapat melebihi batas yang telah ditentukan.
 - b. Proses perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tidak sesuai dengan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997, karena proses perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan diberlakukan untuk Perseroan Terbatas (dalam hal ini Badan Hukum

- c. privat) yang memperoleh Hak Milik melalui pelelangan umum atau yang memperolehnya selain dari pelelangan umum, misalnya jual beli.
 - d. Pencatatan pada proses perubahan hak berdasarkan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997 tidak sesuai dengan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, seharusnya adalah hapusnya hak atas tanah berdasarkan surat permohonan perubahan hak atas tanah dan tanggapan surat permohonannya. Hak ini dikarenakan surat permohonan perubahan hak atas tanah berlaku sebagai pernyataan pelepasan hak atas tanah dan menjadi dasar pelaksanaan perubahan hak atas tanahnya.
2. Penerapan proses pemberian hak dan perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menimbulkan dampak yang harus dicari strategi penyelesaiannya.
- a. Dampak dari penerapan proses pemberian hak dan perubahan hak adalah mengakibatkan tidak adanya ketegasan PT atau Yayasan untuk memproses perolehan hak atas tanahnya. Hal ini menyebabkan terjadinya penyalahgunaan prosedur perubahan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, karena PT yang memperoleh Hak Milik tidak dari pelelangan umum dapat menggunakan mekanisme perubahan hak berdasarkan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997. Produk yang dihasilkan dari perubahan hak yang tidak sesuai dengan

KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997 mengakibatkan produk tersebut cacat yuridis dalam proses pelaksanaannya.

- b. Strategi penyelesaian terhadap dampak dari penerapan 2 (dua) regulasi tersebut adalah mengembalikan proses pelayanan perolehan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar dapat berjalan sebagaimana mestinya. PT atau Yayasan yang memperoleh HM dari pelelangan umum menggunakan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997. Pelaksanaan pemberian hak berdasarkan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 mengikuti standar pelayanan pertanahan yaitu berdasarkan Perkaban Nomor 1 Tahun 2010.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dalam pencatatan proses perubahan hak, perlu disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti pada pencatatan perubahan hak berdasarkan KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997 yang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Pencatatan yang seharusnya adalah hapusnya hak atas tanah berdasarkan surat permohonan perubahan hak atas tanahnya dan tanggalnya berdasarkan tanggal dari surat permohonan tersebut.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten perlu memberikan ketegasan berupa kebijakan terkait perolehan hak atas tanah oleh PT atau Yayasan, bahwasanya proses perubahan hak diberlakukan untuk PT atau

Yayasan yang memperoleh HM melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 1 KMNA/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997. Apabila tidak ada ketegasan dari Kepala Kantor Pertanahan, akan berakibat pada produk yang dihasilkan dari proses tersebut mengalami cacat yuridis. Apabila produk mengalami cacat yuridis, maka produk tersebut seharusnya menjadi batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Chidir. *Badan Hukum*, Bandung: PT Alumni, 1999.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Fuady, Munir. *Doktrin-Doktrin Modern Dalam Corporate Law & Eksistensinya Dalam Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Hadhikusuma, R.T. Sutantya R. dan Sumantoro. *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan*, Jakarta: Rajawali Pers, 1996.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Ke-19, Jakarta: Djambatan, 2008.
- . *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-11, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Kansil, C.S.T., *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria: Undang-undang No.5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaan*. Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- . *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum Dalam Ekonomi) Bagian 1*. Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Cetakan Ke-7, Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung, 2011.
- Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cetakan ke sepuluh. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2012.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Wijaya, *Hak-Hak Atas Tanah-Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek, Edisi Revisi*. Bandung: CV Mandar Maju, 2013.
- Parlindungan, A.P. *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, Bandung: CV. Mandar Maju, 1992.

-----*. Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)*, Bandung: CV. Mandar Maju, 1990.

Ridho, R. Ali. *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*. Cetakan kedua, Bandung : PT Alumni, 2001.

Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Surabaya: Revka Putra Medika, 2011.

-----*. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

Sarjita, Tjahjo Arianto dan Moch Machfud Zarqoni. *Strategi Dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa dan Perkara Pertanahan Untuk Keamanan Di Bidang Investasi*, Yogyakarta: Mitra Amanah Publishing, 2011.

Jurnal

Firmansyah, Dicky. *Pendayagunaan Tanah Terlantar Untuk Kesejahteraan Rakyat. Jurnal Agraria dan Pertanahan. No:3: 1-10*, Yogyakarta: Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat, 2010.

Tohari, Amien. *Pengadaan Tanah Untuk Siapa, Peniadaan Tanah Dari Siapa: Pengadaan Tanah, Alokasi Tanah Dan Konflik Agraria. Jurnal Agraria dan Pertanahan. No.40: 563-575*, Yogyakarta: Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat, 2014.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960.

-----*. Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan*, UU No.2 Tahun 2004.

-----*. Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 Tahun 2007.

-----*. Undang-Undang Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta*, UU No. 13 Tahun 2012

-----*. Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No.40 tahun 1996

Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/Ka.BPN No. 3 tahun 1997

- . Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, PMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1999.*
- . Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, Perkaban No. 1 Tahun 2010.*
- . Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Perkaban No. 2 Tahun 2013.*
- . Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. KMNA/Ka.BPN No. 16 Tahun 1997.*