

HAK ATAS TANAH PADA SEBUAH PERUSAHAAN DI KAWASAN INDUSTRI

Meta Permatasari¹, Triono Eddy²

¹Mahasiswa Program Studi Hukum Program Doktor
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

²Dosen Program Studi Hukum Program Doktor
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
metapsari10@gmail.com (Corresponding Author)

ABSTRAK

Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri tentunya masih ragu dalam menjalankan aktivitasnya akibat pengaturan hukum tentang Kawasan Industri yang cenderung tidak konsisten. Pemerintah juga dinilai kurang tanggap dengan perkembangan Kawasan Industri ini, hal ini dibuktikan dengan fase-fase keluarnya pengaturan tentang Kawasan Industri yang menggambarkan ketidakpastian serta isi dari setiap pengaturan yang dinilai masih kurang lengkap. proses pembuatan akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris untuk kepentingan perusahaan swasta yaitu dimulai dengan adanya musyawarah diantara para pihak yaitu pihak pemegang hak atas tanah, pihak perusahaan swasta, saksi, serta Nootaris terkait dengan bentuk dan besaran ganti rugi, jika sudah terdapat kesepakatan maka ditandatanganinya akta pelepasan hak dan melakukan pengajuan permohonan terhadap hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

Kata kunci: Hak Atas Tanah, Kawasan, Industri.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri. Dengan demikian investor dapat segera membangun dan mengoperasikan pabriknya. Selain itu untuk mendukung kelancaran operasional pabrik tersebut, diperlukan adanya suasana yang kondusif sehingga faktor keamanan, kenyamanan dan ketentraman bagi investor mutlak diperlukan.

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional.

Pada saat ini tanah menjadi asset yang berharga bagi masyarakat. Tanah dapat dikatakan atau disebut sebagai social asset. Yang dimaksud dengan tanah sebagai social asset yaitu tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan sebagai capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan. Menurut Undang-

Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan dengan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Selain itu tanah mempunyai nilai jual yang tinggi di kalangan masyarakat. Kegiatan pembangunan yang semakin hari semakin meningkat merupakan salah satu faktor yang menyebabkan naiknya harga penjualan tanah.

Perusahaan pada umumnya dianggap berekonomi kuat, sehingga para spekulasi dengan uangnya membeli tanah yang luas sekehendaknya untuk mendapat keuntungan yang besar. Sedangkan para pemilik tanah yang kebanyakan rakyat berekonomi lemah, seringkali dipaksa secara langsung atau tidak langsung untuk melepaskan hak atas tanahnya, untuk kemudian suatu perusahaan tertentu menguasai tanah mereka. Spekulasi tanah tersebut banyak menimbulkan keresahan dalam masyarakat (Effendi Perangin 1991).

Untuk menghindari keresahan atau kesulitan di atas, maka peraturan yang pertama kali dikeluarkan oleh pemerintah dalam kaitannya dengan masalah penyediaan tanah dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 5 Tahun 1974. Dikeluarkannya peraturan ini adalah dalam rangka mempermudah perusahaan untuk mendapatkan tanah guna menjalankan usahanya, baik dengan fasilitas penanaman modal dalam negeri, modal asing ataupun yang tidak menggunakan kedua fasilitas tersebut. Sebagai pengganti dari Permendagri No. 5 Tahun 1974 tersebut, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan Permenagria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal (Maya Shofa, 2002).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hak atas tanah di kawasan industri?
2. Bagaimana Proses Pembuatan Akta Pelepasan Hak Yang Dibuat oleh Notaris?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas (Ida Hanifah & Ismail Koto, 2021). Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian yuridis empiris bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menalajah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani (Peter Mahmud Marzuki, 2017). Analisis bahan hukum dilakukan menggunakan metode analisis kualitatif yang digunakan untuk menjelaskan peristiwa hukum, bahan hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan hukum penafsiran (Zainuddin & Rahmat Ramadhani, 2021). Analisis bahan hukum adalah dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang

dilakukan oleh menguraikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan penafsiran dalam diskusi (Rahmat Ramadhani, 2020). Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan masalah, yaitu dengan pendekatan hasil dari kajian empiris teoritis dengan melihat berbagai pendapat para ahli, penulis dan kajian hukum dan peraturan yang berkaitan dengan masalah berdasarkan prinsip hukum dan merumuskan definisi hukum (Rahmat Ramadhani, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hak Atas Tanah Di Kawasan Industri

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan merupakan sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam meningkat, baik pada tingkatan Nasional maupun dalam hubungan Internasional. Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan karena setiap manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat usaha. Hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang luas dengan mengingat fungsi sosial, dan turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup, dan jika ia meninggal dunia maka hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Hak Negara menguasai bumi berada di sepanjang wilayah kedaulatannya terdiri atas lapisan permukaan bumi dan di bawah permukaan perut bumi. Berdasarkan hak menguasai tersebut dikenal adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum (Gatot Supramono, 2012).

Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 54 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap, dan hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak atas tanah yang bersifat tetap meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya, sedangkan hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah yang sifatnya untuk jangka waktu tertentu dan terbatas dan/atau untuk selama-lamanya, yang meliputi, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian

(Salim 2013: 89). UUPA juga mengakui hak atas tanah terhadap masyarakat adat yang disebut dengan hak ulayat. Pengaturan Kawasan Industri di Indonesia secara singkat dapat digambarkan bahwasanya pengaturan mengenai Kawasan Industri yang mana telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan Tanah untuk Keperluan Perusahaan. Keppres Nomor 53 Tahun 1989, tentang Kawasan Industri. Keppres Nomor 33 Tahun 1990, tentang Penggunaan Tanah bagi Pembangunan Kawasan Industri. Keppres Nomor 53 tahun 1993, tentang Kawasan Industri. Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor: 230/M/SK/10/1993 Tentang, Perubahan SK Menteri Perindustrian Nomor: 291/M/SK/10/1989 Tentang Tata Cara Perizinan Dan Standar Teknis Kawasan Industri, Tanggal 23 Oktober 1993. PP Nomor 13 Tahun 1995 tentang Izin Usaha Industri. Keppres Nomor 41 tahun 1996 tentang Kawasan Industri. Serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian dan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Kawasan Industri. Namun dalam berkembangannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 diganti menjadi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian. Dan diperkuat dengan lahirnya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2009 Tentang Kawasan Industri.

Kalau kita lihat dari perkembangan pengaturan hukum dibidang Kawasan Industri. Maka retang waktu keluarnya PP No. 24 Tahun 2009 Tentang Kawasan Industri yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian adalah + 25 tahun, Sungguh rentan waktu yang sangat lama. Keluarnya PP tersebut, juga kurang lengkap menjelaskan apa yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian. Selain itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian juga telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian. Sudah berjalan sekitar 2 tahun lebih Peraturan Pemerintah yang mengacu terhadap Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 ini juga belum dikeluarkan pemerintah. Permasalahan di atas tentunya sangat berpengaruh kepada kepastian hukum dalam hal pengaturan tentang Kawasan Industri. Padahal dalam suatu bisnis kepastian hukum tentunya faktor yang sangat dibutuhkan dalam menarik minat investor dalam menanamkan modalnya di Indonesia. Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri tentunya masih ragu dalam menjalankan aktivitasnya akibat pengaturan hukum tentang Kawasan Industri yang cenderung tidak konsisten. Pemerintah juga dinilai kurang tanggap dengan perkembangan Kawasan Industri ini, hal ini dibuktikan dengan fase-fase keluarnya pengaturan tentang Kawasan Industri yang menggambarkan ketidakpastian.

Kepemilikan tanah sebagai hak-hak individual yang bersifat pribadi kemudian telah disatukan dalam hak bangsa selanjutnya negara dimungkinkan memberikan kembali kepada individu yang ikut mempunyai hak bersama tersebut untuk menguasai dan mempergunakan sebagai hak pribadi. Kemudian hak pribadi tersebut menunjukkan kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi dirinya dan keluarganya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 UUPA. Penggunaan tanah tersebut harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya. Dengan demikian pula penggunaan tanah untuk kawasan industri juga betul-betul sesuai dengan keadaan dan sifat dari haknya, sehingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dalam usaha pemenuhan kebutuhan tempat tinggal dan kebahagiaan yang mempunyainya, maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Namun, demikian terdapat permasalahan ketika pemerintah menetapkan suatu kawasan menjadi suatu kawasan industri. Sementara

letak kawasan tersebut merupakan tanah hak milik masyarakat. Dengan demikian maka masyarakat yang mempunyai tanah tersebut terpaksa melepaskan haknya tersebut, dari status hak milik menjadi hak guna bangunan yg dikelola oleh perusahaan kawasan industri. Penetapan kawasan industri tersebut merupakan sebagai bentuk intervensi negara sebagai pemegang kedaulatan. Sedangkan kedaulatan ekonomi negara adalah kekuatan tertinggi suatu negara untuk mengatur di dalam wilayahnya kebijakan ekonomi internasional, sedangkan pengertian kedaulatan ekonomi negara menurut Kuresi adalah keseluruhan kekuasaan ekonomi negara, termasuk persamaan status dalam hubungan-hubungan ekonomi internasional. Kekuasaan ekonomi negara lebih banyak berkenaan dengan kekuasaan negara terhadap kepercayaan alamnya, sistem ekonominya dan aturan-aturan perjanjian dalam hubungan-hubungan ekonomi internasional, sedangkan persamaan status disini berkaitan erat dengan persamaan dengan kemerdekaan negara termasuk dalam hak dan kewajiban

B. Proses Pembuatan Akta Pelepasan Hak Yang Dibuat oleh Notaris

Notaris dalam melaksanakan kewenangan dan kewajibannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pengertian Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Sedangkan pengertian Notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004i Tentang Peraturan Jabatan Notaris yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2). Salah satu kewenangan Notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f, salah satu akta tersebut yaitu akta pelepasan hak. Yang dimaksud dengan Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Kegiatan pelepasan hak ini tidak hanya dilakukan untuk kepentingan umum tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Terkait dengan tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Sedangkan peran seorang Notaris itu sendiri sangatlah penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah pada tanah-tanah yang belum bersertipikat, yaitu memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah. Dasar hukum dari pelepasan hak atas tanah diatur di dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA, sedangkan terkait

dengan tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pelepasan hak atas tanah tidak dapat dilakukan oleh pengadilan negeri, ataupun oleh pengadilan luar negeri. Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan, yaitu diantaranya dengan:

1. Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik)
2. surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan
3. surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Untuk proses ganti kerugian yang diberikan oleh pihak swasta atau perusahaan swasta kepada pemegang hak atas tanah tersebut yaitu berupa uang atau tanah pengganti atau pemukiman kembali. Ganti rugi tersebut diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan pertanahan. Kegiatan pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan jika sudah tercapai kesepakatan dalam musyawarah antar pihak pemegang hak atas tanah dengan calon pemegang hak atas tanah yang baru dalam hal ini perusahaan swasta, jika sudah tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besaran ganti rugi maka dibuatlah akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris ataupun surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Ketika akta pelepasan hak atas tanah sudah ditandatangani maka pihak perusahaan swasta langsung menyerahkan ganti kerugian kepada pihak yang melepaskan hak atas tanahnya tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri tentunya masih ragu dalam menjalankan aktivitasnya akibat pengaturan hukum tentang Kawasan Industri yang cenderung tidak konsisten. Pemerintah juga dinilai kurang tanggap dengan perkembangan Kawasan Industri ini, hal ini dibuktikan dengan fase-fase keluarnya pengaturan tentang Kawasan Industri yang menggambarkan ketidakpastian serta isi dari setiap pengaturan yang dinilai masih kurang lengkap. proses pembuatan akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris untuk kepentingan perusahaan swasta yaitu dimulai dengan adanya musyawarah diantara para pihak yaitu pihak pemegang hak atas tanah, pihak perusahaan swasta, saksi, serta Notaris terkait dengan bentuk dan besaran ganti rugi, jika sudah terdapat kesepakatan maka ditandatanganinya akta pelepasan hak dan melakukan pengajuan permohonan terhadap hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

B. Saran

pengaturan mengenai Kawasan Industri harus dibuat lebih lengkap dan jelas sehingga tidak menimbulkan multi tafsir. Peraturan satu dan yang lainnya haruslah sinkron sehingga dapat memberikan rasa kepastian hukum. Jadi, produk hukum yang dikeluarkan pemerintah bisa mencakup semua aspek mengenai Kawasan Industri.

DAFTAR PUSTAKA

- Gatot Supramono. 2012. *Hukum Pertambangan Mineral dan Batu Bara di Indonesia*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Ida Hanifah, Ismail Koto. 2021. “Problema Hukum Seputar Tunjangan Hari Raya Di Masa Pandemi COVID-19”, *Jurnal Yuridis* 8 No. 1.
- Perangin, Effendi. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajawali Press.
- Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana.
- Rahmat Ramadhani. 2020. “:Legal Consequences of Transfer of Home Ownership Loans without Creditors' Permission”, *IJRS:International Journal Reglement & Society* 1, No. 2.
- Rahmat Ramadhani. 2021. “Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia”, *IJRS:International Journal Reglement & Society* 2, No. 2.
- Shofa Maya. 2002. “Pelaksanaan Pemberian Hak Atas Tanah bagi Perusahaan di Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang”, Tesis, Semarang.
- Zainuddin, Rahmat Ramadhani. 2021. “The Legal Force Of Electronic Signaturesin Online Mortgage Registration”, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 21, No. 2.