



LAW OFFICE

TH & PARTNERS

ADVOKAT / PENGACARA DAN KONSULTAN HUKUM

Jl. Raya Kaligadung – Benda, Perumahan Alam Indah Benda
Sirampog Brebes NO Hp 0823-2563-4795
web. www.pengacarabantuanhukum.com

Hal : Pendapat Segi Hukum

Dasar : Surat Perintah Kerja kepala Bagian hukum Setda Kabupaten Brebes nomor 186 / 173/2021

Legal Opinion

Persoalan

PT Viktory Grolius & Growners Indonesia meminta pembebasan tanah kepada makelar tanpa izin untuk perkebunan pisang

Dalam objek permasalahan hukum di atas, yang mana Pada bulan februari 2021 PT Viktory Grolius & Growners Indonesia. Meminta pembebasan tanah kepada makelar untuk perkebunan pisang. Kemudian makelar minta tolong atau minta di bantu 4 orang, . bahwa ke 4 orang tersebut merupakan rekan satu team dalam pengadaan tanah di berikan tugas sejumlah 200 hektare. Dengan kontrak di awal 100 hektare. Kemudian ke 4 orang tersebut merekrut team sendiri-sendri. membuat team tersendiri juga. Kemudian pada bulan maret 2021, perkebunan dari pt ViktoryGrolius & growners inodesia. Sudah memulai kegiatan dan sudah ada pembebasan tanah 109 hektar. Tetapi dalam kegiatan tersebut belum memiliki izin perkebunan.

Masalah pembebasan tanah yaitu kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut belum diatur secara rinci dalam UUPA (UndangUndang Pokok Agraria). Pemenuhan kebutuhan tanah untuk pembangunan semula

diketahui dengan pembebasan tanah untuk keperluan Pemerintah dan pembebasan tanah untuk keperluan swasta, dilakukan dengan cara musyawarah yang setara antara pemilik tanah dan pihak pembebas, pengawasan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kepala daerah (Bupati/Walikota) (Hutagalung, 2005:153). Ketentuan mengenai pengadaan tanah diatur melalui Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang diperbarui dengan Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 dan telah direvisi dengan Peraturan Presiden No. 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Masalah pengadaan tanah ini muncul ketika pemilik lahan tidak bersedia melepaskan haknya dan di lain pihak, yaitu pemerintah, membutuhkan lahan tersebut sesegera mungkin untuk melakukan pembangunan guna kepentingan umum. Sebagai contoh saat ini salah satunya adalah proyek normalisasi waduk Pluit Jakarta Utara mulai dari pengerukan sampai pembongkaran bangunan liar yang dikuasai warga dan PT (perusahaan)

Rujukan Hukum :

Pasal 18 UUPA tentang tata cara pencabutan hak atas tanah diatur dalam Undang Undang No. 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda benda yang ada di atasnya. Penjelasan pasal 1 UU No. 20/ 1961 menjelaskan bahwa: “Oleh karena pencabutan hak itu merupakan tindakan yang sangat penting, karena berakibat mengurangi hak seseorang maka yang memutuskan adalah pejabat eksekutif yang tertinggi yaitu presiden”

Hukum Agraria mengatakan bahwa penggunaan tanah selain bermanfaat bagi pemegang haknya juga harus bermanfaat bagi kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 6 UUPA, apabila negara atau swasta memerlukan tanah untuk kepentingan umum/masyarakat, pemegang hak harus merelakan tanahnya untuk diambil oleh Negara. Dalam hal ini, pemegang hak tidak boleh dirugikan. Ia harus memperoleh kompensasi berupa pemberian ganti rugi yang layak. Pasal 6 UUPA menyatakan semua hak atas tanah

mempunyai fungsi sosial, ketika pasal 6 UUPA dihubungkan dengan pasal 4 ayat (2) dan pasal 16 UUPA maka ditarik kesimpulan, hanya hak-hak atas tanah sebagai mana yang disebutkan dalam pasal 16 UUPA saja yang mempunyai fungsi social. Hak lain seperti menguasai oleh negara atas tanah tidak dibatasi oleh fungsi sosial sehingga bersifat mutlak yang berarti negara dapat mempergunakan hak itu tanpa batas (Bakri, 2007).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi.

Sifat-Sifat Hukum pertanahan:

1. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air
3. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan penguasaan atas bahan –bahan galian yang dimaksudkan oleh undang-undang pokok pertambangan
4. Hukum Perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung dadalam air
5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam ruang Angkasa mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsure-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh pasal 48 UUPA

Menjadi pertanyaan hukum :

1. Bagaimana pandangan hukum terhadap pt swasta dalam hal pembebasan tanah tanpa izin ?

Kesimpulan :

Baik dalam Permen ATR/BPN 17/2019 maupun PP OSS, izin lokasi didefinisikan sebagai izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya.

Subjek Izin Lokasi

Subjek izin lokasi merupakan pelaku usaha, baik perseorangan dan nonperseorangan, yang memerlukan tanah untuk menjalankan usaha dan/atau kegiatan namun belum memiliki atau menguasai tanah

Pelaku usaha nonperseorangan tersebut terdiri atas

- a. perseroan terbatas;
- b. perusahaan umum;
- c. perusahaan umum daerah;
- d. badan hukum lainnya yang dimiliki oleh negara;
- e. badan layanan umum;
- f. lembaga penyiaran;
- g. badan usaha yang didirikan oleh yayasan; atau
- h. koperasi;
- i. persekutuan komanditer (*commanditaire vennootschap*);
- j. persekutuan firma (*vennootschap onder firma*); dan
- k. persekutuan perdata.

Sehingga, perlu diketahui apakah badan hukum yang Anda maksud adalah pelaku usaha yang ingin memperoleh tanah untuk kegiatan usahanya atau bukan.

Apabila demikian, maka badan hukum yang Anda maksud juga termasuk subjek izin lokasi.

Hak Pemegang Izin Lokasi

Pemegang izin lokasi yang sudah berlaku efektif, berhak untuk melakukan pembebasan tanah berdasarkan kesepakatan dengan pemilik hak atas tanah atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sesudah tanah dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, baru pemegang izin lokasi dapat diberikan hak atas tanah, yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya

Perlu diperhatikan bahwa tanah yang diperoleh di luar lokasi izin lokasi tidak dapat diproses permohonan hak atas tanahnya[

Lebih tegas lagi, pada Pasal 17 Permen ATR/BPN 17/2019 dinyatakan bahwa:

izin lokasi berdasarkan komitmen yang telah berlaku efektif, pertimbangan teknis pertanahan dan persetujuan pemenuhan komitmen merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dipergunakan sebagai syarat bagi pelaku usaha untuk mengajukan permohonan hak atas tanah.

Berkaitan dengan pertanyaan Anda, tanah yang telah diperoleh/dibebaskan tanpa izin lokasi, apabila keperluannya adalah untuk kegiatan usaha sebagaimana yang dimaksud dalam PP OSS dan Permen ATR/BPN 17/2019, maka telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Akan tetapi, sepanjang penelusuran kami, tidak terdapat ketentuan sanksi administratif maupun pidana terhadap pelanggaran tersebut.

Menurut Andrey, Konsultan EasyBiz, dalam praktiknya, memang tidak jarang badan hukum untuk membebaskan atau memperoleh tanah terlebih dahulu, meski izin lokasi belum diperoleh.

Hal ini memang tidak dilarang dalam peraturan perundang-undangan secara eksplisit.

Namun patut diperhatikan bahwa izin lokasi merupakan salah satu syarat pengajuan permohonan hak atas tanah yang merupakan dasar kewenangan untuk menggunakan tanah tersebut.

Selain itu, menurut Andrey, izin lokasi juga merupakan syarat untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (“IMB”) dari pemerintah daerah setempat, karena pembangunan dalam rangka kegiatan usaha badan hukum tersebut berpotensi mengubah rencana tata ruang wilayah daerah setempat.

Dengan demikian, meskipun badan hukum yang Anda maksud telah membebaskan tanah dengan membeli atau mengganti rugi pemilik hak atas tanah sebelumnya, badan hukum tersebut:

1. tidak akan dapat mengajukan permohonan hak atas tanah atas tanah tersebut;
2. tidak akan mendapatkan IMB, sehingga tidak dapat melakukan pembangunan untuk kegiatan usahanya.

Kesimpulan

Bahwa PT Viktory Grolius & Growners Indonesia tetap wajib untuk melakukan izin lokasi merupakan salah satu syarat pengajuan permohonan hak atas tanah yang merupakan dasar kewenangan untuk menggunakan tanah tersebut.

Akan tetapi, sepanjang penelusuran kami, tidak terdapat ketentuan sanksi administratif maupun pidana terhadap pelanggaran tersebut jika tidak memiliki izin melaikan tidak bisa untuk mengurus perizinan lainnya.

Demikian pendapat hukum dari saya semoga bermanfaat.

Direktur Law Office TH & Partners

Taufik Hidayatulloh, SH