

Akibat Hukum Sertifikat Hak Guna Usaha Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional Karena Kesalahan Prosedur Penerbitan Sk Izin Lokasi

**M. Dwi Yogananto, Mohammad Omar Braddley, Abdul Rasid,
Muhammad Ridho Chalik, Muhammad Farhan, Rusmini**
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda

Abstrak

Ijin lokasi adalah ijin tertulis yang diberikan kepada perusahaan atau individu untuk mengarahkan lokasi penanam modal sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan sekaligus sebagai ijin untuk mendapatkan tanah yang diperlukan. Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 mengatur prosedur pemberian Hak Guna Usaha. Berdasarkan Bagian kedua Pasal 106 dan 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, serta Pasal 107 dan 108 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sertifikat hak guna usaha perusahaan yang dibatalkan akan dibatalkan.

Kata kunci : Sertifikat, Hak Guna Usaha, Badan Pertanahan Nasional.

Abstract

Location permits are written permits given to companies or individuals to direct the location of capital planters according to the territorial planning plan and at the same time as permits to obtain the necessary land. Article 20 of the Regulations of the Minister of State of Agriculture/Head of the BPN No. 9 of 1999 regulates the procedure for granting the right of use of the enterprise. On the basis of Section II of Articles 106 and 107 of the Rules of the minister of state of agriculture No. 9, 1999 on the Procedure for the Granting and Cancellation of Rights on National Land and Rights of Management, and Articles 107 and 108 of the regulation of the Ministry of the State of Agricultural Affairs No.9 of 1999 on Procedures for the granting and cancellation of rights on national land and rights of management, the certificate of the right to use of enterprise that has been canceled will be canceled.

Keywords: Certificate, Cultivation Right, National Land Agency.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi manusia karena kebutuhan akan tanah terus meningkat sementara ketersediaan tanah terbatas. Tanah juga merupakan tempat manusia hidup dan berkembang, serta sumber bagi kebutuhan hidup manusia pada umumnya. Terbatasnya tanah menyebabkan nilai jual tanah meningkat karena semakin banyaknya permintaan tanah untuk fasilitas umum seperti hotel, rumah sakit, dan rumah makan, serta fasilitas pribadi seperti rumah, villa, dan sebagainya. Tanah memiliki nilai

yang dapat membantu orang secara ekonomi, sosial, dan politik. Bagi masyarakat di Indonesia, tanah adalah cara utama untuk mencari sumber kehidupan. Kehidupan manusia sangat bergantung pada tanah, jadi setiap orang selalu berusaha untuk memilikinya. Penguasaan yang aman berarti si pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan dari sesama warga negara, seperti penguasaan ilegal, atau penguasa lain. Penguasaan yang mantap, di sisi lain, ditinjau dari waktu atau lamanya seseorang dapat memiliki atau menguasai tanah sesuai dengan isi hak atas tanah



tersebut. Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu (Harsono, 2003:288). Hak atas tanah dapat dimiliki dan dimiliki oleh individu, baik secara individu maupun dalam kelompok, atau oleh badan hukum. Hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk bumi, air, dan ruang angkasa, hanya untuk tujuan yang langsung terkait dengan penggunaan tanah, dalam batas-batas yang ditetapkan oleh UUPA dan peraturan lain yang relevan. Pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan peraturan pemerintah untuk memastikan hak atas tanah di atas diatur secara hukum. Pendaftaran ini memastikan lokasi batas tanah, status tanah, pemilik, dan sertifikat. Sertifikat hak atas tanah pada umumnya merupakan suatu surat bukti yang menegaskan bahwa pemegang telah mendaftarkan tanahnya (Halim, :112). Badan Pertanahan Nasional memberikan sertifikat ini. Setiap perubahan yang terjadi pada data fisik dan yuridis sertifikat harus dicatat dalam surat ukur dan buku tanah. Data fisik mencakup lokasi, batas, luas, dan informasi lainnya, sedangkan data yuridis mencakup status hukum, pemegang hak, hak pihak lain, dan tanggung jawab lain yang terkait dengan tanah tersebut. Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Dengan fungsinya sebagai alat bukti yang kuat maka sertifikat adalah merupakan pegangan utama dari pada pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipunyainya (Abdurrahman, 1979:102). Pasal 19 Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan pokok Dasar-Dasar Agraria berbunyi:

- a. Menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya,

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah terdiri dari:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan undang-undang serta hak-hak lain yang bersipat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian (Harun, 2013:16).

Hak-hak atas tanah yang ada pada Pasal 16 ayat (1) UUPA dijamin kepastian hukum oleh Pemerintah dengan melalui kegiatan pendaftaran tanah, yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Pelaksanaan pendaftaran tanah lebih lanjut diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997).

Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 kewenangan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional, Hak Guna Usaha merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, sehingga HGU juga merupakan hak atas tanah objek dari pendaftaran tanah.

Selain saat proses pendaftaran tanah, BPN juga bertanggung jawab dalam pemberian HGU sebelum dan setelah proses pendaftaran tanah. Tugas dan fungsi BPN dalam hal ini terkait dengan pemberian HGU. Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi mengatakan bahwa izin lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah. Pemberian hak guna usaha yang tidak sesuai dengan prosedur izin lokasi akan membawa akibat kepada sertifikat yang diberikan.

METODE PENELITIAN

Penelitian adalah pemeriksaan gejala secara hati-hati, tekun, dan menyeluruh untuk menambah pengetahuan manusia, jadi metode penelitian adalah proses, prinsip-prinsip, dan tata cara memecahkan masalah.

PEMBAHASAN

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 2 Perpres Nomor 20 Tahun 2015, fungsi utama BPN adalah melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Kecuali untuk kegiatan yang bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sebagai bukti hak atas tanah, sertifikat yang dihasilkan oleh pendaftaran tanah ini berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum dalam hal status hak yang didaftar, subjek hak, dan objek hak. pengertian sertifikat menurut K. Wantjik Saleh adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri (Soerodjo, 2002:86). Jika ingin mengajukan permohonan hak guna usaha secara tertulis kepada Kantor Pertanahan, ada beberapa hal yang harus diperhatikan saat mendaftarkan tanah untuk hak guna usaha

sebelumnya. Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 1 Tahun 2011, pemohon harus mengajukan permohonan hak guna usaha secara tertulis kepada Kantor Pertanahan yaitu:

a. Diri pemohon

1). Akta Notaris atau Peraturan-
/Keputusan tentang Pendirian
Badan Hukum.

a.) Jika Badan Hukum tersebut
berbentuk Perseroan Terbatas,
permohonan tersebut dileng-
kapi:

(1). Surat Keputusan
Menteri Kehakiman
tentang Pengesahan
Badan Hukum;

(2). Tambahan Berita
Negara yang memuat
atau mengumumkan
Akta Pendirian Badan
Hukum.

2). Surat Referensi Bank Pemerin-
tah, yang menunjukkan bonafi-
ditas Pemohon.

3). Studi kelayakan atau Proyek
Proposal atau Rencana dalam
mengusahakan tanah perkebunan
yang dilegalisir oleh Dinas
Perkebunan (Disbun) Propinsi.

4). Surat Pernyataan tersedianya
tenaga ahli yang berpendidikan
dan berpengalaman dalam
pengusahaan perkebunan disertai
riwayat hidupnya.

b. Tanah yang Dimohon.

1). Surat Keterangan Pendaf-
taran tanah (SKPT) dari
Kantor Pertanahan Kabu-
paten/Kotamadya
setempat, jika mengenai
tanah Hak;

2). Bila mengenai tanah adat/
garapan masyarakat;

3). Bukti Perolehan hak (Pem
bebasan atau Jual Beli);

4). Gambar Situasi atau Surat
Ukur yang dibuat oleh

- Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.
- 5). Rekomendasi dari Pejabat/Instansi yang terkait, misalnya:
 - a). Dinas Perkebunan
 - b). Dinas Kehutanan
 - c). Dinas Pertanian bila tanah yang dimohon merupakan kawasan hutan/tanah Pertanian.
 - 6). Fatwa Tata Guna Tanah yang dibuat oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi.
 - 7). Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, apabila tanah yang dimohon merupakan tanah negara yang belum diusahakan sebagai perkebunan.

Setelah mengetahui apa saja syarat mendapatkan Hak Guna Usaha, berikut ini beberapa dokumen yang perlu Anda siapkan jika ingin mengajukan permohonan Hak Guna Usaha sesuai Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, yaitu:

1. Fotokopi identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum.
2. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
3. Izin lokasi atau dokumen perizinan penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai rencana tata ruang wilayah.
4. Dokumen bukti kepemilikan atau bukti perolehan tanah. Misalnya surat pelepasan kawasan hutan dari instansi berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat,

atau surat-surat bukti perolehan tanah lain.

5. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing.
6. Surat ukur apabila ada. Untuk informasi tambahan, jika tanah yang dimohon berlokasi di lebih dari satu daerah kabupaten atau kota, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Pasal 19 huruf c prosedur untuk mendapatkan izin lokasi tersebut diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. Dalam Pasal 20 ayat (1) disebutkan bahwa: "permohonan Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan". Sedangkan Pasal 20 ayat (2) dijelaskan bahwa "apabila tanah yang dimohon terletak dalam lebih dari satu daerah Kabupaten/Kotamadya, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan".

Pasal 20 ayat (1) menjelaskan bahwa pemohon harus mengajukan permohonan kepada Menteri, bukan kepada Kepala Kantor Wilayah. Artinya, Permohonan yang diajukan oleh calon pemegang Hak Guna Usaha tidak dapat dijawab langsung oleh kepala kantor wilayah. Pasal 20 ayat (2) sebagaimana disebutkan di atas bahwa Calon pemegang hak dapat mengajukan

permohonan untuk berbagai area tanah yang tersebar di berbagai lokasi, tetapi permohonan yang ditujukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah harus dikirim tembusannya kepada Kepala Kantor Pertanahan di masing-masing wilayah. Keputusan apakah permohonan diterima atau ditolak oleh Menteri akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain keputusan tersebut kepada pihak yang berhak sebagaimana Pasal 31 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. Prosedur pemberian HGU tersebut, dimulai dengan pengajuan permohonan dari perusahaan yang bersangkutan kepada Kepala BPN RI melalui Kakanwil (Kepala Kantor Wilayah) BPN Provinsi, selanjutnya dilakukan kegiatan sebagai berikut:

- a. Pengukuran kadasteral atas tanah yang dimohon dengan biaya tertentu yang didasarkan pada luas bidang tanah yang dimohon. Pelaksana pengukuran sesuai dengan kewenangannya, dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria PMNA/Keputusan Badan Pertanahan Nasional (KBPN) No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 77 ayat 2 yang berbunyi: yakni seluas 10 Ha oleh Kantor Pertanahan, seluas 1000 Ha oleh Kanwil BPN Provinsi dan lebih dari 1000 Ha oleh BPN Pusat, hasilnya berupa Peta Pendaftaran Tanah dan Surat Ukur.
- b. Permohonan yang diajukan ke Kanwil apabila luas tanahnya lebih dari 1000 Ha, maka disampaikan permohonannya ke BPN RI, untuk diukur. Dalam praktek luas tanah diatas 1000 Ha ada yang dimintakan pendelegasian pengukurannya oleh Kanwil

dengan meminta surat pelimpahan kewenangan dari BPN RI.

- c. Setelah keluar peta bidang tanah sebagai hasil dari Pengukuran dan telah dipenuhi syarat-syarat lainnya sesuai dengan ketentuan PMNA No. 9 Tahun 1999 maka oleh Kanwil akan dilaksanakan penelitian berkas (data yuridis) dan objek bidang tanahnya (data fisik) yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksa Tanah B, sesuai dengan peraturan KBPN No. 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksa Tanah.
- d. Setelah terdapat kesesuaian data fisik dan data yuridis dan tidak ada lagi permasalahan menyangkut penguasaan dan penggunaan tanahnya

Kantor Pertanahan akan memeriksa apakah berkas permohonan Hak Guna Usaha lengkap. Pengaju dokumen dapat meminta rincian sesuai undang-undang dan biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan. Supaya proses tidak terhambat, pemohon harus segera menyelesaikan data fisik dan yuridis yang belum lengkap. Selanjutnya, dalam waktu dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak, pemegang hak dapat mengajukan permohonan untuk memperpanjang atau memperbarui hak tersebut. Sebagaimana disebutkan sebelumnya, tanah negara adalah tanah yang dimiliki secara langsung oleh negara dan tidak memiliki hak-hak tambahan di atasnya. Jika tanah yang diberikan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara yang ditetapkan sebagai kawasan hutan, pemberian Hak Guna Usaha baru dapat dilakukan setelah status kawasan hutan dicabut. Demikian juga, jika di atas tanah tersebut terdapat hak-hak lain, pemberian Hak Guna Usaha baru dapat dilakukan setelah hak-hak lain dilepaskan. Hal ini memenuhi persyaratan yang disebutkan dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,

Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Tanah. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya menyebutkan bahwa ganti rugi yang layak itu disandarkan pada nilai sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan. Dalam penetapan besarnya ganti rugi terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu: penetapannya harus didasarkan atas musyawarah antara Panitia dengan para pemegang hak atas tanah dan penetapannya harus memperhatikan harga umum setempat, disamping faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah (Sumardjono, 2008:251). Selain itu, perlu pula dipertimbangkan adanya faktor-faktor non fisik (immateril) dalam penentuan besarnya ganti rugi.

Di Indonesia, hukum sertifikat hak atas tanah, yang merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah, dianggap sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Ini digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat untuk memastikan bahwa orang yang tercantum dalam sertifikat benar-benar memiliki tanah, dan ini membantu mencegah sengketa pertanahan. Untuk memberikan kedudukan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat, langkah-langkah preventif dilakukan sebelum penerbitan sertifikat untuk menghindari tumpang tindih kepentingan. Karena tanah memiliki banyak nilai dan keuntungan, banyak orang berusaha mendapatkan bukti kepemilikan tanah secara tidak sah, yang merupakan pelanggaran hukum. Salah satu contohnya adalah status hak guna usaha.

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nomor 2 Tahun 1999 tentang 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.

Pasal 1 ayat 1 tersebut bagi perusahaan yang akan memperoleh hak atas tanah wajib memiliki izin lokasi. Dengan memiliki izin lokasi, perusahaan tidak perlu melakukan pemindahan hak. Setiap perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai izin lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan. Namun, Izin Lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dimiliki oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal:

1. tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreng) dari para pemegang saham;
2. tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagai atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang;
3. tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu kawasan industri;
4. tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan rencana pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut;
5. tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan;
6. tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian; atau

7. 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 diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan. *(Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi).*

Prosedur perolehan izin lokasi bagi perusahaan swasta yang akan memperoleh tanah melalui tahapan, sebagai berikut:

- a. Mengajukan permohonan izin lokasi kepada bupati/walikota melalui kantor pertanahan kabupaten/kota.
- b. Setelah menerima permohonan izin lokasi kantor pertanahan setempat memeriksa kelengkapan berkas permohonan izin lokasi.
- c. Pelaksanaan rapat koordinasi yang disiapkan oleh kantor pertanahan setempat di pimpin oleh Bupati/-Walikota atau pejabat yang ditunjuk secara tetap bersama SKPD yang berhubungan dengan izin lokasi.
- d. Persiapan pembuatan naskah surat keputusan izin lokasi
- e. Penandatanganan surat keputusan izin lokasi oleh Bupati/Walikota atau Gubernur untuk DKI.
- f. Penyampaian surat keputusan izin lokasi

Pemegang hak atas tanah yang terkena izin lokasi diizinkan untuk mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan setelah diberikan izin lokasi. Harga tanah atau nilai ganti kerugiannya jauh lebih tinggi jika hak atas tanahnya sudah bersertifikat sudah dibandingkan dengan hak atas tanah yang belum bersertifikat. Jika perusahaan yang

memiliki hak guna usaha tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan izin lokasi, sertifikat hak guna usaha akan dibatalkan. Jika pemegang hak atas tanah yang penting tidak memenuhi syarat, hak atas tanah akan diberikan. Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang berbunyi:

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah (Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan):

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap, *(Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan*

Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

Pematalan sertifikat hak atas tanah adalah salah satu cara penyelesaian sengketa hak atas tanah yang disebabkan oleh keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah, yang dikeluarkan karena cacat hukum administratif atau pelaksanaan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Karena Izin Lokasi terus menjadi dokumen wajib untuk mengajukan permohonan Izin Usaha Perkebunan dan Hak Guna Usaha.

KESIMPULAN

Perusahaan yang membatalkan hak guna usahanya tidak akan memenuhi prosedur pemberian izin lokasi, menurut Bagian kedua Pasal 106 dan 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Kantor Pertanahan Nasional harus mematuhi keputusan pengadilan tentang pembatalan sertifikat agar tidak mempengaruhi sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman , *Beberapa Aspek Terantang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1979
Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press, Jakarta, 2013
Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan.*: Prestasi Pustaka, Jakarta , 2002
Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2013
Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., 2002
Jhon Salindeho, *Masalah Tanah dan Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001
Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2006
Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implmentasi*, Kompas, Jakarta, 2005
Maria SW Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008
Urif Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007