

**PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWASTA
(STUDI PADA PT. GARUDA EMAS CAKRAWALA
DI PALEMBANG)**



Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Disusun Oleh :

**Nama : AGUNG RAMADHAN
NIM : 02022682125040**

Dosen Pembimbing Tesis

- 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2023**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWASTA
(STUDI PADA PT. GARUDA EMAS CAKRAWALA
DI PALEMBANG)**

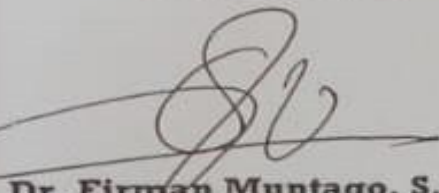
Diajukan Oleh :

**Nama : AGJUNG RAMADHAN
NIM : 02022682125040**

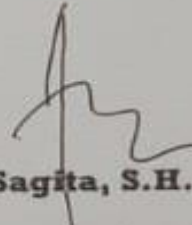
**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata (S2) Magister
Kenotariatan**

Pembimbing I,

Pembimbing II,



Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum

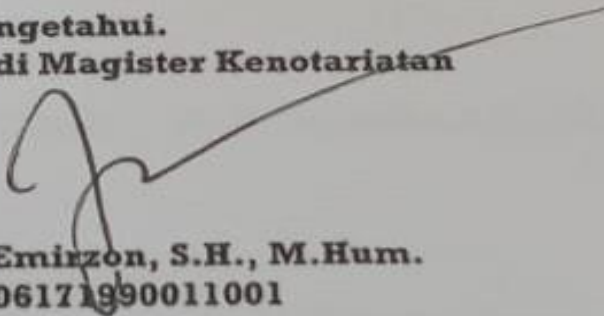


Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui.

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP.196606171990011001**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



**Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001**

TESIS

**PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWASTA
(STUDI PADA PT. GARUDA EMAS CAKRAWALA
DI PALEMBANG)**

Oleh :

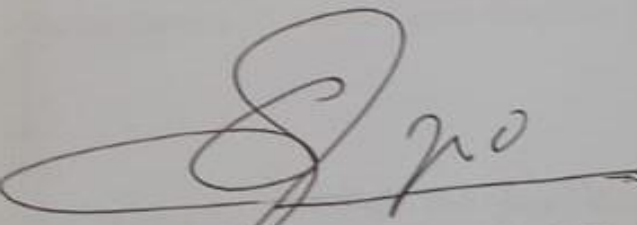
**Agung Ramadhan
02022682125040**

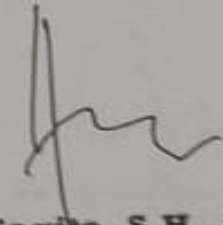
**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Lulus
Palembang, 2023**

Menyetujui,

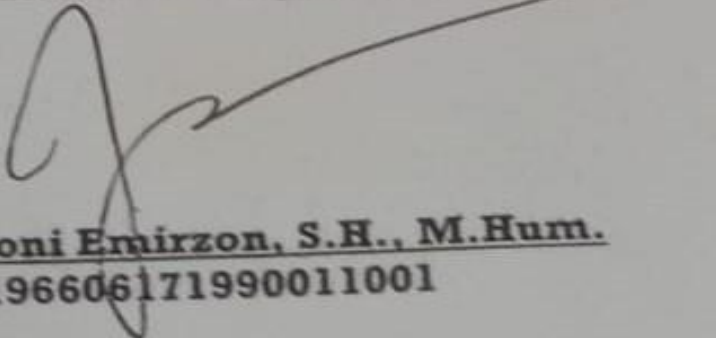
Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.
NIP. 1963111119900110011


Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn.

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

PERNYATAAN

Yang Bertanda Tangan di bawah ini :

Nama	: AGUNG RAMADHAN
NIM	: 02022682125040
Alamat	: JL. BAROKAH RT.05 NO.21, MARGAMULYA, LUBUKLINGGAU
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan Ini Menyatakan Bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan Penelitian karya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar, dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Desember 2023
Yang Membuat Pernyataan



AGUNG RAMADHAN
02022682125040

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Jangan Pernah Kamu Memulai Memulai Tanpa Menyelesaikan”

Karya Tulis ini aku persembahkan untuk :

Papa dan Mamaku

Keluargaku

Para Dosenku

Teman-Temanku

Almamater yang selalu kubanggakan

KATA PENGANTAR

Segala puji dan Syukur penulis haturkan ke Hadirat Allah subhanahu Wa Ta'ala, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis berhasil menyelesaikan Tesis, dengan judul "PELAKSANAAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWASTA (STUDI PADA PT. GARUDA EMAS CAKRAWALA)".

Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi kualifikasi ataupun persyaratan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Walaupun dalam proses menyelesaikan Tesis ini penulis banyak menemui rintangan dan tantangan. Namun, hal tersebut tidaklah membuat penulis patah semangat dalam menyelesaikan Tesis ini. Tidak ada satupun yang mampu menyurutkan semangat penulis untuk tetap berusaha semaksimal mungkin demi menyelesaikan penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa karya tulis ini masih banyak memiliki kekurangan dan dapat dikatakan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang hati menerima seluas-luasnya saran beserta kritik konstruktif dari berbagai pihak guna memperbaiki Tesis ini. Kami selaku penulis juga berharap semoga Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat secara teoritis maupun praktikan bagi para pembaca.

Palembang, 2023

Penulis

Agung Ramadhan

Nim. 02022682125040

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur yang dalam kami sampaikan kehadiran Allah SWT, karena berkat karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“PELAKSANAAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWASTA (STUDI PADA PT. GARUDA EMAS CAKRAWALA DI PALEMBANG)”** Adapun maksud dari penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan guna menyelesaikan gelar Kenotariatan pada Universitas Sriwijaya.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis banyak mendapat bantuan, bimbingan, dan saran-saaran dari berbagai pihak, untuk itu dengan tulus dan ikhlas penulis menghaturkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Kedua Orang Tuaku, Papa tercinta H. Amrizal dan ibu tercinta Hj. Susilawati.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi., S.H., M.CL Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta selaku Pembimbing Akademik;
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon. S.H., M.Hum. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing Utama penulis yang sangat baik hati, tulus, ikhlas, dan banyak memberikan ilmu dan serta meluangkan waktunya selama penulis menjadi mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Ibu Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn. Selaku Pembimbing Kedua yang telah banyak memberikan waktu dan telah banyak memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
10. Tim penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
11. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotarian Universitas Sriwijaya;
12. Seluruh Staf dan Pegawai pada Kantor Notaris/PPAT Gizka Defli Flamico, S.H., M.Kn. yang telah banyak memberikan nasehat selama melakukan Praktek Kerja Profesi;

13. Seluruh Staff Tata Usaha dan karyawan pada Program Studi Magister kenotariatan Universitas Sriwijaya;
14. Istri tercinta Helvy Inanda Putri.HS, karena telah memberikan semangat yang luar biasa dalam penulisan tesis ini;
15. Seluruh Teman-Temanku Rio Muzakir, Candra Irawan Gibot, Muhammad Syafiq Chio, Koh Abdhel.

PALEMBANG, 2023

Penulis

Agung Ramadhan

ABSTRAK
PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWASTA
(STUDI PADA PT. GARUDA EMAS CAKRAWALA
DI PALEMBANG)

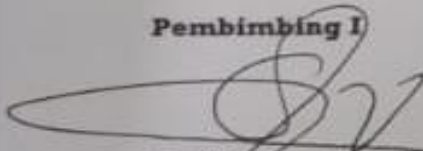
Oleh :

Agung Ramadhan, Firman Muntago, Anna Sagita

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang absolut dan vital. Kehidupan manusia di dunia tidak dapat dipisahkan dengan tanah, dengan kata lain manusia sulit untuk hidup tanpa adanya tanah. dalam penelitian ini membahas tiga rumusan masalah yang meliputi Bagaimana proses perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta oleh PT. Garuda Emas Cakrawala, Bagaimana hambatan dan penyelesaian yang dihadapi oleh PT. Garuda Emas Cakrawala dalam melakukan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta, serta Bagaimana pengaturan perolehan tanah di masa yang akan datang untuk pembangunan perumahan swasta. Tujuan penelitian ini adalah Untuk menganalisis proses perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta pada PT. Garuda Emas Cakrawala, untuk menganalisis hambatan dan penyelesaian yang dihadapi oleh PT. Garuda Emas Cakrawala dalam melakukan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta, untuk Menganalisis pengaturan perolehan tanah di masa yang akan datang untuk pembangunan perumahan swasta. Penelitian ini menggunakan Penelitian hukum normatif. Hasil dari penelitian ini ialah Kegiatan perolehan tanah yang dilakukan oleh PT. Garuda Emas Cakrawala ialah melalui pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah melalui proses musyawarah dan ganti rugi. adanya orang ketiga yang ingin memanfaatkan tanah milik penduduk yang akan terkena perolehan untuk mengeruk keuntungan bagi dirinya sendiri, Banyak pemilik tanah yang tidak mempunyai sertipikat atau surat hak lainnya atas serta sering terjadi dua orang/lebih yang mengaku sebagai pemilik dari sebidang tanah yang sama ialah hambatan yang dihadapi oleh perusahaan pembangunan perumahan Namun hambatan- tersebut diselesaikan melalui Musyawarah terhadap pihak-pihak pemilik tanah serta melakukan cek legalitas mengenai keabsahan sertifikat hak milik tanah masyarakat di Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang. Adanya urgensi untuk memperbaiki Undang-Undang atau aturan hukum mengenai Tata cara pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan pembangunan perumahan yang didalamnya menjelaskan mekanisme perolehan hak atas tanah melalui pelepasan hak serta langkah yang dapat diambil dalam menghadapi problematika atau potensi konflik yang timbul pada saat proses pelepasan hak atas tanah tersebut.

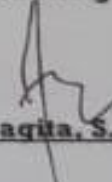
Kata Kunci : Tanah, Perolehan Hak, dan Pembangunan Perumahan
Menyetujui,

Pembimbing I



Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.
NIP.1963111119900110011

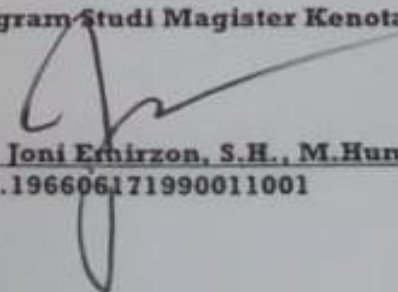
Pembimbing II



Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn.

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP.196606171990011001

ABSTRACT
IMPLEMENTATION OF ACQUISITING LAND RIGHT FOR
PRIVATE HOUSING DEVELOPEMENT
(STUDY ON PT. GARUDA EMAS CAKRAWALA AT PALEMBANG)

By :

Agung Ramadhan, Firman Muntaqo, Anna Sagita

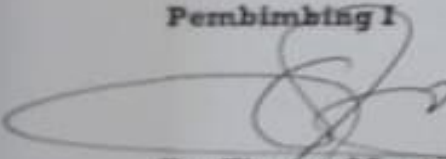
Land is one of the absolute and vital human needs. Human life in the world is inseparable from the land, in other words, it is difficult for humans to live without land. In this study discusses two formulations of problems which include: How is the process of acquiring land for private housing development by PT. Garuda Emas Cakrawala, How obstacles and solutions faced by PT. Garuda Emas Cakrawala in acquiring land for private housing development, as well as how to arrange land acquisition in the future for private housing development. The purpose of this study is to analyze the process of acquiring land for private housing development at PT. Garuda Emas Cakrawala, to analyze the obstacles and solutions faced by PT. Garuda Emas Cakrawala in acquiring land for private housing development, to analyze future land acquisition arrangements for private housing development. This study used normative legal research. The result of this research is land acquisition activities carried out by PT. Garuda Emas Cakrawala is through the release of land rights by land rights holders through a process of deliberation and compensation, the existence of a third person who wants to use land owned by residents who will be affected by the acquisition to make a profit for themselves, Many landowners do not have certificates or other title letters over and often it happens that two / more people who claim to be owners of the same piece of land are obstacles faced by housing developers But these obstacles are resolved through deliberation with landowners and checking legality regarding the validity of community land title certificates at the National Land Agency of Palembang City. There is an urgency to create a law or legal regulation regarding procedures for releasing land rights for housing developers which explains the mechanism for obtaining land rights through relinquishment and steps that can be taken in dealing with problems or potential conflicts that arise during the process of releasing land rights.

Keyword : Land, Acquisition of right, Construction of housing

Menyetujui,

Pembimbing I

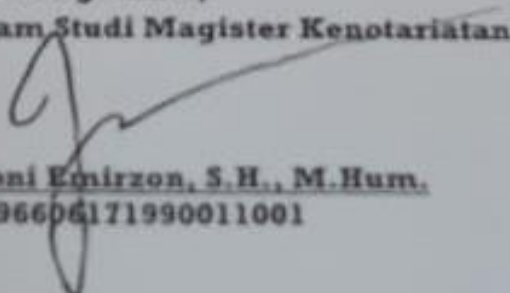
Pembimbing II


Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.
NIP. 1963111119900110011


Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn.

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP.196606171990011001

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
UCAPAN TERIMAKASIH	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK (INDONESIA)	vi
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
a. Latar Belakang	1
b. Perumusan Masalah	16
c. Tujuan Penelitian	17
d. Manfaat Penelitian	17
e. Kerangka Teori	19
f. Definisi Konseptual	22
g. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian	24
2. Pendekatan Penelitian	24
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian	26
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	28
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian	28
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	29
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	29
BAB II NOTARIS, AKTA NOTARIS, PEROLEHAN TANAH, PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PERUSAHAAN SWASTA	

A. Notaris

1. Pengertian Notaris	31
2. Tugas dan Wewenang Notaris	33
3. Kewajiban Notaris.....	36
4. Tanggung Jawab Notaris.....	39

B. Akta Notaris

1. Pengertian Akta	41
2. Syarat Akta Notaris	43
3. Jenis Akta Notaris.....	44
4. Fungsi Akta Notaris.....	47
5. Bentuk dan Sifat Akta Notaris	49

C. Perolehan Tanah

1. Pengertian Tanah.....	51
2. Pengertian Perolehan Tanah	54
3. Terjadinya Hak Atas Tanah	57
4. Hak Atas Tanah Yang Dapat Diperoleh.....	59
5. Tata Cara Memperoleh Hak Atas Tanah.....	61

D. Pembangunan Perusahaan Perumahan Swasta

1. pengertian Pembangunan Perumahan.....	62
2. Pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan.....	66
3. Kewajiban Perusahaan Pembangunan Perumahan	70
4. Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan.....	70

BAB III PEMBAHASAN

1. Proses Perolehan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Swasta oleh PT. Garuda Emas Cakrawala	76
2. Hambatan dan Penyelesaian Yang Dihadapi Oleh PT. Garuda Emas Cakrawala Dalam Melakukan Perolehan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Swasta	96
3. Pengaturan Perolehan Tanah di Masa Yang Akan Datang Untuk Pembangunan Perumahan Swasta	102

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	110
B. Rekomendasi	111

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam memiliki nilai ekonomis serta memiliki nilai sosial politik, tanah juga sebagai sumber daya agraria adalah yang paling banyak dimanfaatkan oleh manusia. Kebergantungan manusia akan keberadaan tanah dikarenakan sebagian besar kehidupannya berkaitan langsung dengan tanah. Manusia bertempat tinggal, mencari nafkah sebagai sumber penghidupan melalui keberadaan tanah. Tanah dan manusia yang menghuni dan beraktivitas di atasnya memiliki ikatan emosional yang kuat. Dalam hal ini istilah *motherland*, ibu pertiwi, tanah mama atau nama-nama lain senada di berbagai belahan dunia menunjukkan keterikatan batin yang sangat erat antara tanah dan manusia.¹

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang absolut dan vital. Artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh eksistensi tanah. Kehidupan manusia di dunia tidak dapat dipisahkan dengan tanah, dengan kata lain manusia sulit untuk hidup. Tanah juga

¹ Waskito, Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang Edisi Pertama*, Kencana, Jakarta, hlm. 5-6.

memiliki posisi yang sangat strategis dan sebagai kebutuhan yang mendasar, karena hampir sebagian besar aktivitas dan kehidupan manusia bersentuhan dengan tanah.²

Mengingat banyaknya aktivitas kehidupan yang menggunakan tanah, semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, tidak heran kalau nilai tanah menjadi sangat tinggi. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam pasal 4 menyebutkan bahwa. “Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum”.³ Dengan demikian, jelaslah tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (pasal 4 ayat 1 UUPA). Sementara itu, hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah yang merupakan salah satu sarana yang amat penting dalam rangka melaksanakan proyek pembangunan yang memerlukan

² Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Tim LaksBang, Surabaya, hlm. 9-10.

³ Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 4 ayat(1).

bidang tanah yang cukup, dan untuk itu perolehannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air yang terdiri dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Hal tersebut berarti bahwa tanah diseluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia dan bersifat abadi seperti hak ulayat pada masyarakat hukum adat. Dari pengertian diatas Hak Bangsa Indonesia mengandung dua unsur, yaitu :

1. Unsur kepemilikan bersama yang bersifat perdata, tetapi bukan berarti hak kepemilikan dalam arti yuridis, tanah bersama dariseluruh rakyat Indonesia telah bersatu menjadi bangsa Indonesia.
2. Unsur kewenangan yang bersifat publik yaitu untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyai bersama.⁴

Rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Bagi daerah yang belum

⁴ *Op.Cit., Andy Hartanto, hlm. 3-4.*

menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, perolehan tanahnya dilakukan berdasar perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.⁵

Dengan berkembangnya perkotaan dengan kondisi aktivitas ekonomi yang semakin meningkat tentu berkaitan erat dengan tanah. Pembangunan perkotaan yang pesat menuntut pengelolaan kota yang efektif, peningkatan perekonomian perkotaan, membangun kota menuju modern metropolis, berkelanjutan dan berwawasan lingkungan. Hal ini terlihat di saat daya tampung pusat kota tidak mampu mendukung aktivitas penduduknya, maka tanah di pinggiran kota merupakan alternatif menampung aktivitas tersebut.⁶

Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasan persediaan tanah membawa dampak semakin sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluan, melonjaknya harga tanah secara tidak terkendali, dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak teratur, terutama di daerah-daerah strategis. Untuk memajukan kesejahteraan harus didahului dengan kemajuan perekonomian, dan untuk meningkatkan perekonomian harus ditunjang dengan infrastruktur, dan seterusnya untuk meningkatkan infrastruktur harus didukung dengan prasarana yang harus diawali dengan adanya lahan.⁷

⁵ Indonesia, *Op.cit*, pasal 4.

⁶ Komarudin, 1999, *Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan*, Cipta karya Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, hlm. 1.

⁷ Mudakir Iskandarsyah, 2020, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Edisi Revisi Kelima*, Permata Aksara, Jakarta, hlm. 40.

Hal ini menimbulkan peningkatan kebutuhan akan tanah untuk industri, perumahan, perkantoran, tempat pendidikan, pusat-pusat pelayanan dan transportasi, menimbulkan masalah tersendiri dalam hal pembebasan tanah. Kebijakan pemerintah dan tata cara pembebasan tanah untuk keperluan tersebut sering menimbulkan masalah dalam masyarakat.

Dalam rangka mewujudkan perumahan dan pemukiman, pemenuhan kebutuhan pemukiman diselenggarakan melalui pembangunan kawasan pemukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap. Tujuannya adalah untuk menata menciptakan kawasan pemukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan dan mengintegrasikan secara terpadu serta meningkatkan kualitas lingkungan, serta sektor perumahan juga memegang peran penting dalam perekonomian nasional, dan merupakan kebijakan sosial nasional.⁸

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dan penting dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.⁹

⁸ Dwi Suci Sri Lestari, Djutmiko, 2017, *Perkembangan Perumahan Dan Pemukiman Sebagai Penentu Arah Dan Bentuk kebutuhan Permukiman Di Pinggiran Kota*, e-Journal Fakultas Teknik UTP, Surakarta, hlm. 6.

⁹ Yani Pujiwati, 1992, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan*, Laporan Penelitian, Bandung, hlm. 1.

Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerjasama antara pemerintah pusat dan daerah, pihak swasta, koperasi dan masyarakat luas.

Dengan terus meningkatnya pembangunan sektor perumahan dan pemukiman, maka secara bertahap makin dapat dipenuhi salah satu kebutuhan dasar masyarakat yaitu perumahan yang layak, bersih, sehat dan aman. Selain itu keberhasilan pembangunan perumahan dan pemukiman juga telah membantu perluasan kesempatan usaha dan lapangan kerja serta mendorong berkembangnya industri bahan bangunan terutama bahan bangunan yang murah dan memenuhi persyaratan teknis. Disamping itu juga telah mendorong makin meningkatnya kesadaran akan pentingnya perencanaan tata ruang dan keterkaitannya serta keterpaduannya dalam lingkungan sosial.¹⁰

Kebutuhan tanah untuk perumahan dan pemukiman dasar yang telah digunakan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman Pasal 4 Menetapkan tujuan penataan perumahan dan pemukiman (PERKIM) sebagai berikut¹¹ :

¹⁰ *Ibid*, hlm. 86.

¹¹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Psl. 4.

1. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan penataan kesejahteraan rakyat.
2. Menyediakan perumahan dan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
3. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan penyebaran penduduk yang rasional.
4. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lain.

Terkait dengan keberadaan dan fungsi tanah, terdapat hubungan hukum antara manusia dengan tanah, mencakup perbuatan peralihan hak yaitu jual-beli, sewa-menyewa, hibah, pewarisan maupun tukar-menukar tanah, serta pelepasan hak atas tanah guna memberikan kepastian hukum atas perbuatan dimaksud, maka perlu dituangkan dalam bentuk akta, yang selama ini dibuat dihadapan notaris/atau PPAT.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 2 yang menyebutkan¹² :

Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan :

- a. pertahanan dan keamanan nasional;

¹² Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, psl. 2.

- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- l. cagar alam dan cagar budaya;
- m. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
- n. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- o. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- p. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;

- q. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- r. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- s. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- t. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- u. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- v. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan
- w. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Kegiatan Pembangunan tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, akan tetapi juga dibutuhkan peran aktif dari pihak perusahaan swasta. Pembangunan yang dilaksanakan tersebut tidak

dapat dilepaskan dengan kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya.¹³

Perusahaan swasta sangat diharapkan peran aktifnya dalam melaksanakan pembangunan di segala bidang. Untuk merealisasikan pembangunan dibutuhkan perolehan tanah yang akan digunakan oleh perusahaan swasta untuk keperluan pembangunan perumahan, perkantoran, rumah sakit, tempat wisata, dan hotel. Tanah yang dibutuhkan oleh perusahaan swasta untuk keperluan pembangunan tertentu harus berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.¹⁴

Terkait perolehan tanah keperluan perusahaan diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal

Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, menyebutkan Perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilaksanakan di areal yang ditetapkan di dalam izin lokasi, Perolehan tanah dilaksanakan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah atas dasar kesepakatan.

¹³ Urip Santoso, 2010, "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta", Jurnal Perspektif, Volume XV No. 3, Surabaya, hlm. 321.

¹⁴ *Ibid.*

Berdasarkan Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, Perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak.

Perolehan tanah melalui pemindahan hak dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah yang sama jenisnya dengan hak atas tanah yang dilakukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan-perusahaan yang bersangkutan menghendaki, hak atas tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohon hak sesuai ketentuan yang berlaku.

Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan.

Tanah-tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan pembangunan oleh perusahaan swasta sangat kecil kemungkinannya menggunakan tanah yang dikuasai langsung oleh perusahaan swasta

hampir semuanya merupakan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan, perusahaan, atau Pemerintah Daerah. Selanjutnya, perusahaan swasta bernegosiasi dengan pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah untuk bermusyawarah dengan maksud menentukan cara perolehan tanahnya. Untuk memperoleh tanah yang dibutuhkan oleh perusahaan swasta dapat ditempuh dengan cara meminta persetujuan dari pemegang hak atas tanah. Secara teoritik, ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh oleh perusahaan swasta untuk memperoleh hak tanah, yaitu pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, atau pelepasan hak atas tanah, untuk melakukan pelepasan hak atas tanah perusahaan harus melalui Notaris/PPAT untuk memperoleh hak atas tanah tersebut.¹⁵

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan

¹⁵ *Op.Cit.*, Urip Santoso, hlm. 322.

hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.¹⁶

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menemukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan di tandatangannya. Peranan dan kewenangan Notaris sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang mengakibatkan Perbuatan dan perilaku Notaris dalam menjalankan Jabatannya rentan terhadap penyalahgunaan yang dapat merugikan masyarakat, terutamapihak yang membuat akta otentik (akta notariil) yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.¹⁷

Tugas Notaris sejatinya membuat akta-akta otentik namun khusus untuk pertanahan, wewenang Notaris dalam membuat akta pertanahan

¹⁶ Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

¹⁷ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm 74.

saat ini sedikit dibatasi. Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memang disebutkan bahwa Notaris berwenang dalam membuat akta perolehan hak.¹⁸

Dalam hal ini Notaris berwenang dalam Pelepasan hak atas tanah dilakukan di atas surat atau akta yang dibuat di hadapan notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya dan akta tersebut umumnya dikenal dengan sebutan Akta Pelepasan Hak.¹⁹

Pembangunan Perumahan Swasta pada PT. Garuda Emas Cakrawala di Palembang, dimana jalan yang ditempuh untuk memperoleh tanah adalah dengan cara pelepasan hak atas tanah terhadap tanah milik rakyat. Berdasarkan Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, Perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak. Maka perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. Garuda Emas Cakrawala memerlukan akta notaris yang disebut akta pelepasan hak.

¹⁸ *Op. Cit.*, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

¹⁹ Mochamad Elmo Sidiq, Amin Purnawan, 2015, *Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau*, Jurnal Akta, Volume 5 Nomor 1. hlm. 236.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti mengambil lokasi penelitian di Kelurahan Sako baru Kecamatan Sako Kota palrmbang, Didaerah ini sedang diadakan pembangunan perumahan (Cahaya Bukit Sako) yang dilakukan oleh PT. Garuda Emas Cakrawala sebagai perusahaan pembangunan perumahan. Alasan PT. Garuda Emas Cakrawala memilih lokasi tersebut karena letaknya sangat strategis dan lebih prospektif dalam mengembangkan masa depan kawasan tersebut.

Perolehan tanah untuk pembangunan perumahan ini mendapat perhatian besar dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang terkena pembebasan dan masyarakat sekitar lokasi perolehan tanah. Dalam hal perolehan tanah yang dirasakan masih panjangnya prosedur yang harus ditempuh, serta PT. Garuda Emas Cakrawala mendapatkan banyak hambatan dalam melakukan perolehan tanah di lokasi tersebut. Beragam Kontroversi atas persepsi perolehan tanah tersebut menarik untuk dikaji lebih mendalam.

Oleh karena itu, pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum yang memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu perolehan perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya. Pelaksanaan perolehan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Maka, untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas sukarela antara

pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

permasalahan seputar perolehan tanah bagi pembangunan perumahan merupakan suatu hal yang menarik untuk dicari pemecahannya. Dengan demikian, yang diharapkan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan yang sehat serta kehidupan yang aman, damai, damai, tentram dan sejahtera dapat terpenuhi.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“FUNGSI AKTA NOTARIS DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWASTA (STUDI PEROLEHAN TANAH OLEH PT. GARUDA EMAS CAKRAWALA DI PALEMBANG)”**.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, maka dapat disimpulkan menjadi 3 (tiga) permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta oleh PT. Garuda Emas Cakrawala ?
2. Bagaimana hambatan dan penyelesaian yang dihadapi oleh PT. Garuda Emas Cakrawala dalam melakukan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta ?
3. Bagaimana pengaturan perolehan tanah di masa yang akan datang untuk pembangunan perumahan swasta ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis proses perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta pada PT.Garuda Emas Cakrawala.
2. Untuk menganalisis hambatan dan penyelesaian yang dihadapi oleh PT. Garuda Emas Cakrawala dalam melakukan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta.
3. Untuk Menganalisis pengaturan perolehan tanah di masa yang akan datang untuk pembangunan perumahan swasta.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoretik

Hasil penelitian ini diharapkan untuk menambahkan ilmu pengetahuan hukum secara umum, terutama dibidang pendidikan dan civitas akademika Magister Kenotariatan. khususnya yang berkaitan dengan fungsi akta notaris perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta pada PT. Garuda Emas Cakrawala. selain itu, hasil pemikiran ini juga akan dapat menambah pengetahuan di bidang Kenotariatan dan Perusahaan swasta dalam melakukan perolehan tanah serta dapat dijadikan bahan yang memuat

data normatif dibantu dengan data empiris sebagai dasar penelitian selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

Pembahasan terhadap permasalahan ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan, pemikiran dan informasi bagi penulis sendiri maupun pihak lainnya khususnya untuk :

1. Notaris dan PPAT, diharapkan dengan penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran khususnya dalam proses perolehan tanah untuk pembangunan perumahan swasta.
2. Badan Pertanahan Nasional, diharapkan memerikan sumbangan bagi pembuat kebijakan agar dapat membuat kebijakan dengan memperhatikan asas-asas dan undang-undang yang dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum.
3. Perusahaan, diharapkan dapat menjadi masukan mengenai tanggung jawab perusahaan seta memberikan edukasi hukum yang akan timbul pada perusahaan.
4. Para Pihak yang ingin menghadap pada Notaris dan PPAT, diharapkan dapat memberikan pemikiran, masukan serta informasi apabila dikemudian hari ingin menghadap kepada Notaris dan PPAT.

5. Masyarakat, diharapkan dapat memberikan pemikiran serta informasi apabila ingin melakukan Perolehan Tanah guna pembangunan perumahan melalui Notaris dan PPAT.

D. Kerangka Teori

1. Grand Theory: Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan keadaan yang pasti, ketentuan, atau ketetapan. Secara hakiki, hukum harus pasti dan adil. Karena hukum dapat menjalankan fungsinya, apabila dengan bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bias dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁰

Menurut Kelsen, hukum ialah sebuah sistem norma. Norma merupakan pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma ialah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang berisi aturan yang bersifat umum sebagai pedoman bagi individu bertingkah laku maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²¹

Menurut Utrecht, kepastian hukum berisi dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang sifatnya umum membuat individu

²⁰ Dominikos Rato, 2014, *Filsafat Hukum Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum untuk individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan memiliki aturan yang sifatnya umum, individu dapat mengetahui hal apa saja yang boleh dilakukan oleh Negara terhadap individu.²²

Fungsi dari teori kepastian hukum dalam penelitian ini berkaitan dengan perolehan tanah guna pembangunan perumahan swasta yang didukung dengan akta autentik. Dengan adanya kepastian hukum diharapkan kepada perusahaan pembangunan perumahan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajibannya menurut hukum.

2. Middle Range Theory: Perolehan Tanah

Perolehan tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 9 ayat (2), didefinisikan sebagai berikut yaitu, tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Prosedur yang harus ditempuh dalam proses perolehan tanah yaitu dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Menurut pendapat Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa acara pelepasan hak ini ditempuh jika pihak yang bermaksud memperoleh

²² Riduan Syahrani, 1999, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 158.

tanah yang berstatus Hak Milik atau eks hak milik adat, namun tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut melalui pemindahan hak secara langsung.²³ Pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya dilakukan sebagai cara perolehan hak atas tanah disebabkan oleh pihak yang memerlukan hak atas tanah tidak dapat memperoleh Hak Milik atau eks hak milik adat melalui pemindahan hak atas tanah.²⁴

Berdasarkan pengertian sebagaimana yang telah dijabarkan diatas, maka dapat disimpulkan untuk melaksanakan perolehan tanah harus sesuai dengan asas-asas yang ada didalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994.

3. Applied Theory: Teori Pelepasan Hak Atas Tanah

Pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Menurut pendapat Arie S. Hutagalung meyakini bahwa acara pelepasan hak ini ditempuh jika pihak yang bermaksud memperoleh tanah yang berstatus Hak Milik atau eks hak milik adat, namun tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut melalui

²³ Arie S. Hutagalung, 2005, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Jakarta, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, hlm. 179.

²⁴ Urip Santoso, 2015, Perolehan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik, Volume XX Nomor 1 Edisi Januari, Surabaya, Perspektif, hlm. 7.

pemindahan hak secara langsung.²⁵ Pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya dilakukan sebagai cara perolehan hak atas tanah disebabkan oleh pihak yang memerlukan hak atas tanah tidak dapat memperoleh Hak Milik atau eks hak milik adat melalui pemindahan hak atas tanah.

Teori pelepasan hak yang penulis gunakan dalam penelitian ini, penulis gunakan sebagai pisau analisis untuk mengetahui bagaimanakah proses serta mekanisme peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada PT.Garuda Emas Cakrawala, hingga sampai kepada pemilik perumahan yang baru.

E. Definisi Konseptual

Konsep-konsep yang perlu dijelaskan dalam penelitian ini adalah:

1. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan dari pada itu memberikan grosse, salinan dan kutipannya kesemua itu sebegitu jauh pembuatan akta itu oleh

²⁵ Arie S. Hutagalung, 2005, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Jakarta, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, hlm. 179.

suatu peraturan umum tidak pula ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²⁶

2. Akta Notaris

Akta Notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum dan sesuai dengan Undang-Undang, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

3. Hak Atas Tanah

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Dengan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimuat dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

4. Perolehan Tanah

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis menyatakan bahwa perolehan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli hak atas tanah yang termasuk perbuatan hukum dalam peralihan atas tanah adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pembagian hak bersama, penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului oleh likuidasi.

²⁶ Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

5. Perolehan Tanah Untuk Kepentingan Swasta

Perolehan Tanah untuk kepentingan swasta dalam hal ini pihak yang memerlukan tanah dalam perolehan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta adalah Perseroan Terbatas (PT).

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah normatif, Penelitian normatif disebut juga penelitian doktrinal. Pada penelitian ini, dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Dan dipergunakan dalam penelitian ini untuk melakukan penelusuran terhadap norma-norma hukum yang terdapat peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dan sisi normatifnya, serta untuk memperoleh data maupun keterangan mak dilakukan dengan teknik wawancara dan mencari dari berbagai literatur di perpustakaan, jurnal hasil penelitian, koran, majalah, situs internet dan sebagainya²⁷

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penulisan tesis ini, pendekatan penelitian yang dilakukan adalah:

²⁷ Sunaryati Hartono, 1994, Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20, Bandung, Alumni, hlm. 139

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan²⁸. Dalam penelitian ini penulis melakukan pendekatan penelitian dengan cara menelaah undang-undang yg berkaitan dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Oleh karena itu, pendekatan konseptual dilakukan dengan bertitik tolak pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan tujuan menemukan ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dikaji.

2. Pendekatan yang akan datang (*Futuristic approach*). Pendekatan yang akan datang merupakan penelitian hukum yang menyangkut pembangunan hukum di masa depan (futuristic atau antisipatoris) sehingga diperlukan metode penelitian sosial atau metode penelitian sosio legal. yang memiliki pandangan bahwa hukum harus mampu beradaptasi dengan perkembangan zaman mencakup bentuk kegiatan hukum atau tidak melawan hukum yang baru akan ada di masa depan.²⁹

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Ed 1, Cet. 6, Kencana, Jakarta, hlm. 35.

²⁹ Re. Dwini Imananda Noegroho, 2019, Penggunaan system Barcode Dalam Rangka Pengamanan Akta Notaris, *Jurnal Media Hukum dan Peradilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya* ISSN 2654-8178, hlm. 216.

3. Sumber Bahan Penelitian

a. Bahan Hukum

Bahan Hukum, yaitu bahan yang langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertama. Dapat juga dikatakan data yang tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen³⁰.

Bahan Hukum dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu:

1. Bahan hukum primer (*primary resource / authoritative records*), berupa:
 - a. Undang-Undang Pokok Agraria Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
 - b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.
 - c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - e. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal

³⁰ Sumadi Suryabrata, 1987, *Metode Penelitian*, Rajawali, Jakarta, hlm. 93.

- f. Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Bahan hukum sekunder (*secondary resource / not authoritative records*), berupa bahan-bahan hukum yang dapat memberikan kejelasan terhadap bahan hukum primer seperti:
 - a. Buku-buku
 - b. Hasil-hasil Penelitian
 - c. Jurnal
 - d. Artikel-artikel
 3. Bahan hukum tersier (*tertiary resource*),

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, sepanjang memuat informasi yang relevan.

b. Bahan Non Hukum

Sumber Bahan Non Hukum, yaitu bahan yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertamanya³¹. Data ini diperoleh melalui proses wawancara kepada narasumber. Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.

³¹ Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi 6, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 129

Wawancara ini menggunakan sistem terbuka dan langsung kepada narasumber yang berkompeten dibidangnya, dimana yang di wawancarai dalam hal menjawab pertanyaan mempunyai kebebasan dengan kata-katanya sendiri yang dianggap tepat.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan pekerjaan analitis dan konstruksi.

5. Teknik Pengolahan Penelitian

Pengolahan bahan hukum penelitian dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagaimana dijelaskan oleh Van Hoecke yang dikutip dari Bernard Arief Sidharta, yaitu dengan menstrukturkan, mendeskripsikan, mensistematiskan bahan-bahan hukum yang dilakukan dalam tiga tataran³², yaitu:

a. Tataran Teknis, yaitu dengan menghimpun, menata, dan

³² Bernard Arief Sidharta, 2000, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 39

memaparkan data lapangan dengan peraturan hukum berdasarkan hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem hukum yang koheren.

- b. Tataran teleologis, yaitu dengan mensistematisasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam prespektif teleologis sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasinya.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Penafsiran gramatikal, yaitu penafsiran menurut tata bahasa sesuai dengan apa yang tertera atau apa yang tertulis secara eksplisit dalam aturan tersebut, dalam kegiatan penafsiran ini si peneliti berupaya dengan sungguh-sunggu untuk menetapkan segala sesuatu yang menyangkut mengenai kejelasan pengertian dengan mengemukakan arti yang dimaksud oleh aturan tersebut.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian hukum empirik dilakukan secara induktif, yaitu cara menarik kesimpulan yang bertitik tolak pada hal-hal yang khusus, untuk kemudian menarik kesimpulan atas dasar aspek-aspek yang sama pada hal-hal yang

khusus tersebut.³³ Merumuskan fakta, mencari hubungan sebab dan akibat, serta mengembangkan penalaran berdasarkan kasus-kasus terdahulu yang telah diputus, kemudian membandingkan dengan kasus factual yang sedang dihadapi. Berdasarkan temuan itu kemudian ditarik suatu kesimpulan yang menyatakan penalaran dengan menggunakan logika induktif.³⁴

³³ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar maju, Bandung, hlm. 174.

³⁴ Johnny Ibrahim, 2005, *Teori dan metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Malang, hlm. 231.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Manan, 2006, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Abdurrahman, 1996, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Ctk. keempat, Bandung, PT. Citra Aditya bakti.
- Arie S. Hutagalung, 2001, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Andi Hamzah, I Wayan Suandra, 2000, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Tim LaksBang, Surabaya.
- Abdul Gofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press.
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mndar maju, Bandung.
- Bernard Arief Sidharta. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan Boedi.
- Briska Yuani, Marindi, 2015, *Analisis-faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan sebagai penilaian jual objek pajak PBB*, Surabaya, Institut Teknologi Sepuluh November.
- C. Djemabut Blaang, 1986, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta, Yayasan Obor Indonesia.
- Dominikos Rato, 2000, *Filsafat Hukum Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta

- Dyah Ochtarina Susanti, dan Aa'an Effendi, 2015, *Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Dwi Suci Sri Lestari, Djutmiko, 2017, *Perkembangan Perumahan Dan Pemukiman Sebagai Penentu Arah Dan Bentuk kebutuhan Permukiman Di Pinggiran Kota*, e-Journal Fakultas Teknik UTP, Surakarta.
- G.H.S. Lumban Tobing. 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet 3. Jakarta. Erlangga.
- G.H.S Lumban Tobin, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan V, Jakarta, Gelora Aksara Pratama.
- Gunawan Widjaja, 2004, *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Jakarta, Prenada.
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama.
- Hans Kelsen (a), 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola
- Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Cet. 4, Ed. Revisi, Mirra Buana Media, Yogyakarta.
- JJM, Wuisman, dengan penyunting M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I, FE UI, Jakarta.
- Jimly Asshiddiqie, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara Jilid II*, Jakarta, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Johnny Ibrahim, 2005, *Teori dan metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Malang.
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika.

- Komarudin, 1999, *Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan*, Cipta karya Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta.
- Liliana Tedjosaputro, 1991, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Semarang, CV. Agung.
- Maria R. Ruwiasuti, Noer Fauzl, Dianto Bachriadi, 1997, *Penghancuran Hak Masyarakat Adat Atas Tanah*, Bandung, KPA.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Maju Mandar, Bandung.
- Mudakir Iakandar Syah., 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Kepentingan Umum Edisi Revisi*, Jakarta, Permata Aksara.
- Mudakir Iskandarsyah, 2020, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Edisi Revisi Kelima*, Permata Aksara, Jakarta.
- Oloan Sitorus, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, STIP.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Ed 1, Cet. 6, Kencana, Jakarta.
- R Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Suatu Penjelasan, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- R. Roestandi, 1987, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Masa Baru.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, PT Grafindo Persada.
- Salim dan Elies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju.
- Siswono Yudhoyono, 1991, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Jakarta, Inkoppol.
- Soedarsono, 1984, *Perbaikan dan Pengaturan Sungai*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.
- Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty.
- Sumadi Suryabrata, 1987, *Metode Penelitian*, Rajawali, Jakarta.
- Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi 6, PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Suhrawardi K. Lubis, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenadamedia.
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group.
- Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Surabaya, Hukum Perumahan, kencana Prenada Group.
- Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Waskito, Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang Edisi Pertama*, Kencana, Jakarta.
- Wahyu Wiradinata, 2013, *Moral dan Etika Penegak Hukum*, Bandung, CV Vilawa.

Yani Pujiwati, 1992, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan, Laporan Penelitian, Bandung.

B. UNDANG-UNDANG

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Kepres No. 55 Tahun 1993, Pasal 1 angka 1 yang telah diganti dengan Peraturan Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres No. 36 Tahun 2005.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

C. KARYA ILMIAH

Ade Anhar, 2017, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Oleh Badan Hukum Swasta Di Kota Depok, Volume 4 Nomor 1, Hukum dan Keadlian, Painan.

Handayani Hutapea dan Djoko Suwandono, 2014, Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru Dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik, Semarang, Jurnal Ruang Volume 2 Nomor 4.

Mochamad Elmo Sidiq, Amin Purnawan, *Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau*, Jurnal Akta, Volume 5 Nomor 1.

Mukmin Zakie, 2005, Konsepsi Hak Menguasai Oleh Negara Atas Sumber Daya Agraria, Jurnal Hukum Nomor 29, Volume 12.

Urip Santoso, 2012, "Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah, Jurnal Dinamika Hukum, Volume. 12 No.1.

Urip Santoso, 2010, "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta", Jurnal Perspektif, Volume XV No. 3, Surabaya.

Sandi Rais, 2016, Sistem Pendukung Keputusan Untuk Pemilihan Lokasi Perumahan , Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol.3 No.3.

Wayan Artana, 2021, Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum PT. Bali Pecatu Graha (Studi Kasus Perkara Nomor: 65K/pdt/2012/MA), Jurnal Prefensi Hukum, Volume 2, Nomor 3, Denpasar-Bali.