

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN  
DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL DI KOTA  
BANDARLAMPUNG  
(SKRIPSI)**

Oleh  
**Jihad Eko Hutomo**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDARLAMPUNG  
2010**

**ABSTRAK**  
**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM**  
**RANGKA PENANAMAN MODAL DI KOTA BANDARLAMPUNG**

**OLEH:**  
**JIHAD EKO HUTOMO**

Keberadaan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tidak lain merupakan respons positif terhadap keberadaan Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 dan Undang-Undang No. 6 Tahun 1968. Dengan demikian hampir 40 tahun Indonesia baru mempunyai Undang-Undang Penanaman Modal yang mencakup penanaman modal asing maupun penanaman modal dalam negeri.

Regulasi penanaman modal untuk memperoleh penguasaan tanah harus dijadikan dasar pemahaman para birokrat agar dalam pelaksanaan pengajuan permohonan perolehan hak atas tanah benar-benar dapat dijalankan dengan baik, sehingga ide dasar pemberian intensif tidak menjadi sia-sia. Hal ini tergantung bagaimana pelayanan Kantor Pertanahan harus menjadi prima, masyarakat mendapat layanan yang adil dan transparan, termasuk transparan terhadap masalah besarnya pemasukan ke kas negara sehingga terwujud *good cooperate government*.

Pemberian hak atas tanah dalam hal ini hak guna bangunan menjadi hal yang penting karena pada dasarnya ini merupakan dasar penguasaan hak atas tanah tersebut. Beberapa peraturan yang mengatur hal tersebut antara lain Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hal tersebut menurut penulis menarik untuk dilakukan penelitian dalam hal ini pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal apakah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah.

Permasalahan dalam skripsi ini adalah Bagaimanakah pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandarlampung dan Faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandarlampung. Ruang Lingkup penelitian ini untuk melihat faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandarlampung. Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris yaitu penelitian kaidah hukum Peraturan Perundang-undangan dan bagaimana implementasi kaidah hukum tersebut di lapangan.

Hasil Penelitian menunjukkan, Pelaksanaan pemberian hak atas tanah dalam rangka penanaman modal di kota Bandarlampung dalam hal ini pemberian hak guna bangunan pada PT.Andatu Lestari Plywood sudah mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah, Hal ini di dasarkan pada syarat, biaya dan waktu yang di butuhkan dalam menyelesaikan permohonan hak atas tanah tersebut, maka dapat di kemukakan beberapa saran sebagai berikut Agar pelayanan pemberian hak atas tanah dalam hal ini pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal khususnya di Kota Bandarlampung perlu di tingkatkan lagi dalam pemberian informasi oleh instansi yang terkait guna mempermudah para calon investor untuk menanamkan modalnya serta Dilakukanya pelatihan yang komperehensif bagi pegawai Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugasnya.

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM  
RANGKA PENANAMAN MODAL DI KOTA BANDARLAMPUNG**

Oleh  
**Jihad Eko Hutomo**

Skripsi  
Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar  
**SARJANA HUKUM**  
Pada  
**Bagian Hukum Administrasi Negara  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDARLAMPUNG  
2010**

**Judul Skripsi** : PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK  
GUNA BANGUNAN DALAM RANGKA  
PENANAMAN MODAL DI KOTA  
BANDARLAMPUNG

**Nama Mahasiswa** : **JIHAD EKO HUTOMO**

**Nomor Pokok Mahasiswa** : 0512011158

**Bagian** : Hukum Administrasi Negara

**Fakultas** : Hukum

**MENYETUJUI**

**1. Komisi Pembimbing**

**Sudirman Mechsas, S.H.,M.H.**  
NIP.130606527

**Upik Hamidah, S.H.,M.H.**  
NIP 131693536

**2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**

**Nurmayani, S.H.,M.H.**  
NIP.196112191988032002

**MENGESAHKAN**

**1. Tim Penguji**

Ketua : **Sudirman Mechsans, S.H., M.H.** .....

Sekretaris : **Upik Hamidah, S.H., M.H.** .....

Penguji Utama : **Nurmayani, S.H., M.H.** .....

**2. Dekan Fakultas Hukum**

**H.Adius Semenguk, S.H., M.S.**

**NIP 130934469**

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 21 Juni 2010**

## RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Jakarta pada tanggal 23 November 1986, sebagai anak pertama dari tiga bersaudara hasil pernikahan pasangan ayahanda Raharjo Slamet dengan ibunda Tentrem.

Riwayat pendidikan penulis dimulai di Sekolah Dasar Negeri 14 Pagi Ciracas Jakarta Timur pada tahun 1998 setelah menyelesaikan pendidikan formal pertamanya pada tahun 1998, penulis melanjutkan studinya di Sekolah Lanjut Tingkat Pertama Negeri 171 Jakarta 2001. Setelah tiga tahun menyelesaikan pendidikan tingkat pertamanya, penulis melanjutkan studinya di Sekolah Menengah Umum Negeri 64 Jakarta 2004.

Perjalanan Hidup Penulis kemudian dilanjutkan di Kota Bandarlampung karena pada tahun 2005 penulis menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Penerimaan Mahasiswa Baru dan menyelesaikan studinya pada bulan Juni 2010 setelah menyelesaikan tugas akhir (Skripsi) dengan judul :”PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL DI KOTA BANDAR LAMPUNG”.

Pada tahun 2008 Penulis melaksanakan Praktek Kerja Lapangan Hukum (PLKH) di Bagian Hukum Kota Bandar Lampung Sekertariat Kota Bandar Lampung.

Selain mengikuti pendidikan formal, penulis juga aktif mengikuti pelatihan dan seminar, seperti:

1. Latihan Kepemimpinan Manajemen Islam Tingkat Dasar (LKMI-TD) FOSSI FH UNILA (2005);
2. Pelatihan Pengembangan Diri, Forum Silaturahmi dan Studi Islam (FOSSI)
3. Seminar Penegakkan Supremasi Hukum di Indonesia, BEM Fakultas Hukum Universitas Lampung (2006)
4. Seminar Nasional Pembaharuan Hukum Acara Pidana Dalam Sistem Peradilan Yang Sederhana ,Balai Keratun (2007)
5. Dauroh Marhalah 1 KAMMI Komisariat Sosial Universitas Lampung.
6. Seminar Daerah, “Prospek Penerapan Syariah di Bumi Ruwai Jurai”.FOSSI Fakultas Hukum (2006)Di museum Lampung
7. Tim Pemantau Independen Ujian Nasional (TPI-UN) – LPMP (2009)

Selain itu penulis juga aktif dalam organisasi kemahasiswaan di tingkat fakultas maupun Universitas, Yaitu:

1. Staf Departemen Kaderisasi Forum Organisasi Silaturahmi Studi Islam (FOSSI) Fakultas Hukum Unila (2006-2007)
2. Kepala Departemen Media Informasi dan Seni Fossi FH Unila (2007-2008)
3. Staf Khusus Mentri Hukum dan Perundang-Undangan BEMU Universitas Lampung (2008-2009)
4. Anggota Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas lampung (2008).

Bandarlampung, 24 Juli 2010

Jihad Eko Hutomo

## MOTTO

*Chance Never Become Twice*

Jika kau merasa sulit, maka bersyukurlah karena kemudahan akan segera datang. Jika kau merasa dapat kemudahan, maka bersyukurlah karena kesabaranmu kini telah membuahkkan hasil dan teruslah bersyukur....

(J.C.Hutomo)

*Demi masa*

Sungguh, manusia berada dalam kerugian,  
Kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan  
kebajikan serta saling menasihati untuk kebenaran dan  
saling menasihati untuk kesabaran

(Al-"Ashr)

# PERSEMBAHAN

Segala Puji bagi Allah SWT, pemberi kekuatan hati dan ridho  
dalam kehidupanku,

Kupersembahkan karya kecil ini untuk :

Yang kuhormati dan kusayangi Ayahanda Raharjo Slamet dan  
Ibunda Tentrem atas segala curahan cinta, kasih sayang,  
dukungan serta ketulusannya yang mengiringi setiap langkah  
hidupku

Adik-adikku tersayang Dwi Muhammad Furqon dan  
Rizqi Rahayu yang senantiasa menghadirkan kerinduan,  
menemaniku dengan keceriaan dan  
kehangatan canda dan tawa

Siska Yuliana yang telah memberikan perhatian dan kasih  
sayangnya kepada penulis

Para Pendidik dan Almamater Unila tercinta

## KATA PENGANTAR

*Bismillahi Rahmaanir Rahim*

*Alhamdulillahirobbil'alamin*, Segala Puji hanya milik Allah, Rabb seluruh Alam. Sholawat dan serta salam semoga senantiasa Allah limpahkan ke hadirat Junjungan Alam, Nabi Besar Muhammad SAW yang kita harap-harapkan syafaatnya kelak. Semoga Sholawat senantiasa tercurah bagi keluarga dan para Sahabat, serta seluruh umat beliau sampai akhir semoga kita termasuk di dalamnya, amiin.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T atas berkat Rahmat dan Ridhonya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Universitas Lampung dengan Judul :

**“PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL DI KOTA BANDARLAMPUNG”**

Dalam menulis skripsi ini penulis banyak mendapat bantuan, petunjuk, bimbingan, saran dan kritik dari berbagai pihak secara langsung dan tidak langsung. Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bapak Adius Semenguk, S.H.,M.S.,
2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara, Ibu Nurmayani, S.H.,M.H.,
3. Komisi Pembimbing, Bapak Sudirman Mechsans, S.H.,M.H. dan Ibu Upik Hamidah S.H.,M.H. yang telah mencurahkan segenap ide dan pemikirannya untuk membimbing Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.

4. Komisi Pembahas, Ibu Nurmayani, S.H.,M.H. dan Bapak Erwin Arifin, S.H.,M.H. yang telah banyak memberikan masukan dan saran yang sangat berharga kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Muhammad Akib, S.H.,M.H. selaku Pembimbing akademik yang selalu sabar dan tulus memberikan bimbingan kepada penulis selama penulis menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung.
6. Bapak Markus S.H.,M.H. Selaku Kepala Bagian Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Yang telah banyak memberikan Informasi, Data, dan Saran selama penulis melakukan penelitian dalam rangka penyelesaian penulisan skripsi ini.
7. Ibu Herawati dan Bapak Sumarlan terimakasih atas bantuan dan kerjasamanya.
8. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, terimakasih atas didikan,bantuan dan kerjasamanya.
9. Keluarga tercinta:Bapa dan Ibu Serta Kedua adik ku Dwi Muhammad Furqon dan Riski Rahayu atas do'a, dukungan dan kasih sayang yang telah kalian berikan
10. Keluarga Besar Ibu Hj.Parinten yang telah memberikan tempat tinggal kepada Penulis Dalam menyelesaikan studinya di Lampung
11. Keluarga Besar Mento Wijoyo dan Dullah Utomo
12. Sahabat-sahabatku: Fiki Afriansah, Dodi, Ardi Bagus, Priesda Dhita Melinda, Wahyu Hidayat Pratama, Sujana Prawira,Ade Arif Firmansah, Ican, Zulpri, Winarnno, Deni Sagita, Dewi Putri Wijaya, Ajeng, Binsar, Andika,

Niko Al Ghifari, Maghfiroh, Arif Rahman terimakasih atas kebersamaanya, nasihat dan semangat kalian.

13. Saudara seperjuangan FOSSI FH Unila: Bang Fajar, Bang Ruli, Bang Puput, Bang Daus, Bang Fikri, Bang Darda, Bang Fath, Bang Dimas, Bang Zai, Bang Zul, Bang Agus Triono, Bang Samsul, Bang, Nazzar, Bang Yus, Bang Aris, Jajat, Bayu Putra, Tery Aprian, Junizar, Arisantoso, Sultan, Fery, M.ali badary, Bukhory, Dodiyanto, Supri, Muchtar, Azmi, Jemy, Jhon, Adi, Eko Primananda, Zulmanah, Ipeng Serta Seluruh akhwat FOSSI FH UNILA. *Keep Our Ukhwah.*

14. Seluruh Kader dan Alumni KAMMI Komisariat Sosial. Maaf saya tidak bisa berkontribusi maksimal.

15. Semua Pihak Yang Telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Semoga segala sesuatu yang kita lakukan menjadi amal yang di catat sebagai suatu Keikhlasan. Amin Yaa Robbal'Alamien.

Bandar Lampung, 24 Juli 2010

Penulis

Jihad Eko Hutomo

## DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
ABSTRAK .....	iv
RIWAYAT HIDUP .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
MOTTO .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Permasalahan .....	7
1.3 Ruang Lingkup .....	7
1.4 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	8
1.4.1 Tujuan Penelitian .....	8
1.4.2 Kegunaan Penelitian .....	8
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Pelaksanaan .....	10
2.2 Hak-hak Atas Tanah .....	11
2.2.1 Hak Guna Usaha .....	13
2.2.2 Hak Guna Bangunan .....	13
2.2.3 Hak Pakai .....	14
2.3 Hak Penguasaan Tanah dari Negara .....	14
2.4 Pengertian Penanaman Modal .....	19
III. METODE PENELITIAN	
3.1 Pendekatan Masalah .....	21
3.2 Sumber Data .....	21
3.2.1 Data Primer .....	22
3.2.2 Data Sekunder .....	22
3.3 Prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data .....	23
3.3.1 Prosedur Pengumpulan .....	23
3.3.2 Prosedur Pengolahan Data .....	24
3.4 Analisis Data .....	24

<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian ..... 25
4.1.1	Sejarah Singkat Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung ..... 25
4.1.2	Struktur organisasi dan Uraian Tugas Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung ..... 27
4.1.3	Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung ..... 39
4.2	Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Bangunan dalam Rangka Penanaman Modal ..... 40
4.2.1	Persyaratan Pemberian Hak Guna Bangunan ..... 40
4.2.2	Prosedur Pemberian Hak Guna Bangunan Dalam Rangka Penanaman Modal ..... 43
4.2.3	Biaya Dalam Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Bangunan ..... 46
4.3	Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Bangunan ..... 48
<b>V. PENUTUP</b>	
5.1	Kesimpulan ..... 50
5.2	Saran ..... 51

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Kondisi kehidupan perekonomian dan tatanan masyarakat yang adil dan sejahtera merupakan harapan yang banyak ditunggu oleh putra-putri Indonesia dalam menyongsong masa depannya. Harapan yang mereka sangat tunggu adalah lapangan kerja di sekitar mereka dapat tersedia dengan cukup dan memadai. Mereka telah melihat sendiri dan turut serta dalam menggulirkan berbagai reformasi, tentunya dengan harapan pada suatu saat akan dapat mewujudkan cita-cita tersebut. Lapangan kerja yang memadai dan penerapan sistem balas jasa di perusahaan secara berkecukupan dapat terselenggara apabila proses investasi secara langsung dapat terjadi secara baik.

Investasi berasal dari bahasa Inggris *investment* yang artinya penanaman modal, investasi adalah suatu upaya menunda perolehan keuntungan pada hari ini dengan menyisihkan keuntungan dan menjadikannya sebagai modal untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar di kemudian hari. Dan untuk mengejar keterlambatan dalam memacu mesin perekonomian kita, ternyata masih diperlukan lagi lonjakan jumlah investasi yang besar. Pertumbuhan yang relatif tinggi ini didukung oleh berbagai faktor, meliputi antara lain:

- a. Dukungan kebijakan deregulasi perdagangan dan investasi;
- b. Iklim usaha yang kondusif untuk mempercepat laju kenaikan investasi dan juga;
- c. Adanya kepercayaan dunia internasional pada para pelaku ekonomi domestik dalam melakukan berbagai bentuk kerjasama usaha patungan.

Pada saat itu perhitungan serta kalkulasi proyek-proyek investasi baru dapat dengan mudah dilakukan karena memang terdapat kepastian berusaha yang tinggi dan tingkat resiko kegagalan dalam berusaha yang rendah. Resiko berusaha yang rendah ini didukung oleh iklim politik yang stabil, Keamanan dalam perjalanan barang pasokan dan bahan mentah untuk kegiatan industri dan proses logistik dari produk dan barang jadi perusahaan dapat terkirim dengan mudah dan murah ditangan konsumen.

Orientasi pada pembangunan ekonomi nasional dan lokal perlu dibuat agar lebih mendekatkan pada kepentingan kehadiran calon-calon investor di berbagai pelosok tanah air. Demikian juga perusahaan-perusahaan yang sudah ada harus dijaga eksistensinya, agar mereka tetap betah dan dapat menjalankan kegiatan usahanya di lokasi-lokasi tersebut. Tekanan-tekanan yang menuntut keadilan dan perbaikan kesejahteraan karyawan perlu dilakukan dengan sopan, senantiasa mencari solusi-solusi kompromi demi kepentingan kelangsungan hidup usaha. Jangan sampai tujuan-tujuan politik dan kepentingan dari segelintir kelompok dicampur-adukkan dalam proses pemberian perizinan investasi dan usaha dengan memperpanjang jalur birokrasi. Upaya Pemerintah untuk melakukan deregulasi dan penyederhanaan perizinan, serta memberikan kepastian hukum sebagaimana

yang dinyatakan dalam Undang-Undang Penanaman Modal, nantinya diharapkan bukan sebatas pada wacana saja, tetapi harus benar-benar diimplementasikan di lapangan.

Budaya melayani kepentingan calon investor perlu ditanamkan diseluruh jajaran aparat birokrasi pemerintahan. Dalam hal ini perlu dimengerti bahwa wilayah atau kawasan tempat berusaha tidak lagi dapat ditawarkan dan dipromosikan dengan mudah. Masih ada ratusan alternatif tempat usaha di berbagai tempat di penjuru dunia yang memiliki aksesibilitas ke pasar global. Tidak ada cara yang lebih baik apabila birokrat pemerintahan memberikan pelayanan yang terbaik, memangkas birokrasi, mengurangi beban-beban usaha yang berlebihan, menciptakan iklim investasi dan usaha serta mempersiapkan putra-putri di daerah untuk dapat berpartisipasi dalam proses kegiatan investasi. Dengan cara demikian maka kita telah memberikan warisan terbaik baik putra-putri bangsa, antara lain melalui penciptaan lapangan kerja yang lebih luas.

Kondisi perekonomian di Indonesia yang berangsur baik dalam beberapa tahun terakhir masih perlu didorong lebih lanjut dengan memacu kehadiran dan tambahan investasi yang berasal dari masyarakat, investasi Penanam Modal Dalam Negeri maupun investasi Penanam Modal Asing. Untuk itu pemerintah kita mengeluarkan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, dimana Undang-Undang tersebut memberikan fasilitas-fasilitas dan kemudahan-kemudahan lebih dari Undang-Undang sebelumnya, dengan harapan jumlah investasi semakin meningkat sehingga membuka lapangan kerja baru dan mengurangi pengangguran.

Keberadaan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tidak lain merupakan respons positif terhadap keberadaan Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 dan Undang-Undang No. 6 Tahun 1968. Dengan demikian hampir 40 tahun Indonesia baru mempunyai Undang-Undang Penanaman Modal yang mencakup penanaman modal asing maupun penanaman modal dalam negeri. Keberadaan Undang-Undang Penanaman Modal merupakan piranti lunak agar dapat bersaing dalam menciptakan iklim penanaman modal yang kondusif, promotif sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi investor tanpa mengabaikan perekonomian bangsa sendiri. Undang-undang ini juga tidak membedakan dalam pemberian fasilitas bagi investor asing maupun investor dalam negeri.

Usaha yang berkembang dan dikembangkan di Indonesia, tidak saja membutuhkan jaminan kepastian hukum yang dapat memproteksi kepentingan para investor melainkan juga rasa aman, kondisi yang kondusif, termasuk tenaga kerja yang tidak menjadi beban, serta proses perizinan yang tidak birokratif.

Kemudahan pelayanan perizinan yang diberikan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 antara lain adalah kemudahan pelayanan perizinan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 menentukan bahwa diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanaman modal, berupa:

- a. HGU dapat diberikan dengan jumlah 95 tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 tahun dan dapat diperbarui selama 35 tahun;

- b. HGB diberikan dengan jumlah 80 tahun, dengan cara diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 tahun dan dapat diperbarui selama 30 tahun;
- c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus 45 tahun dan dapat diperbarui selama 25 tahun.

Pemberian dan perpanjangan di muka sekaligus hak atas tanah bagi investor cenderung bertolak belakang sebagaimana pengaturan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria maupun dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 investor diberikan perlakuan sangat istimewa. Padahal pengaturan tentang pemberian penguasaan hak atas tanah dalam proses permohonan perpanjangan dan pembaruan hak kepada investor sudah diatur dengan mempertimbangkan segala aspek. Antara lain aspek paling penting adalah pemberian hak atas tanah didasarkan pada tanah-tanah yang masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak (Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007). Sulit bagi pemerintah mempertimbangkan jika ternyata investor tersebut menelantarkan tanah dengan alasan macam-macam. Pada satu sisi mewajibkan persyaratan bagi investor yang bermaksud memperoleh pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan sekaligus di muka dan dapat diperbarui, dapat dihentikan atau dibatalkan oleh pemerintah. Hal itu dapat dilakukan jika investor tersebut menelantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan maksud dan

tujuan pemberian hak atas tanahnya serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Regulasi penanaman modal untuk memperoleh penguasaan tanah harus dijadikan dasar pemahaman para birokrat agar dalam pelaksanaan pengajuan permohonan perolehan hak atas tanah benar-benar dapat dijalankan dengan baik, sehingga ide dasar pemberian intensif tidak menjadi sia-sia. Hal ini tergantung bagaimana pelayanan Kantor Pertanahan harus menjadi prima, masyarakat mendapat layanan yang adil dan transparan, termasuk transparan terhadap masalah besarnya pemasukan ke kas negara sehingga terwujud *good cooperate government*.

Keluarnya Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal yang memuat lebih banyak fasilitas dan kemudahan yang ditawarkan kepada para penanam modal mendapatkan respon yang berbeda beda pada setiap kelompok masyarakat, sehingga kelahiran Undang-Undang ini menjadi sebuah kontroversi Kota Bandarlampung sebagai tolak ukur pembangunan di Provinsi Lampung tidak dapat dipungkiri membutuhkan banyak sumber dana untuk membiayai pemerintahannya dan dituntut untuk dapat menjadi contoh bagi Kota maupun Kabupaten yang ada di Provinsi Lampung. maka salah satu cara yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Bandarlampung adalah meningkatkan laju investasi di daerahnya dengan memberikan fasilitas berupa Hak Atas Tanah dalam hal ini Hak Guna Bangunan karena hak atas tanah yang di mungkinkan untuk investasi di Kota Bandarlampung adalah hak guna bangunan tersebut.

Oleh karena itu peneliti tertarik melakukan penelitian terhadap pelaksanaan pemberian hak atas tanah dalam hal pemberian hak guna bangunan dalam rangka

penanaman modal tersebut. dan menuangkannya dalam skripsi dengan judul **PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL DI KOTA BANDAR LAMPUNG.**

## **1.2 Permasalahan**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandarlampung?
- b. Faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandarlampung?

## **1.3 Ruang Lingkup**

Ruang Lingkup dalam penelitian ini adalah melihat faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal dan untuk membatasi ruang lingkup dalam penelitian ini, maka penelitian hanya pada bagaimana pelaksanaan pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka penanaman modal yang berupa Hak Guna Bangunan Yang meliputi syarat-syarat, prosedur serta biaya di Kota Bandarlampung.

## **1.4 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.4.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandar Lampung.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Hak Atas Tanah yang berupa Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandar Lampung

#### **1.4.2 Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian di dalam penulisan ini adalah:

- a. Dari segi kegunaan teoritis  
Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum di bidang Hukum Administrasi Negara, khususnya mengenai Hukum Agraria.
- b. Dari segi Kegunaan praktis
  1. Hasil penelitian ini di harapkan akan menambah pengetahuan penulis dalam bidang Hukum Administrasi Negara, khususnya mengenai pemberian hak atas tanah oleh pejabat terkait dalam hal penanaman modal.
  2. Sebagai salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana pada Fakultas Hukum bagian Hukum Administrasi Negara Universitas Lampung.
  3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan saran atau informasi yang berguna bagi pejabat terkait dalam hal pembuatan keputusan dan kebijakan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Pelaksanaan**

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, kata Pelaksanaan berasal dari kata dasar “laksana”. kemudian di beri imbuhan menjadi pelaksanaan yang berarti suatu proses, cara atau perbuatan melaksanakan, seperti melaksanakan reancangan keputusan dan sebagainya (W.J.S Poerwadarminta 1982:488).

Menurut Charles O’Jones, pengertian pelaksanaan yaitu suatu kegiatan yang di maksudkan untuk mengoperasikan satu program dimana kegiatan tersebut terdapat pilar-pilar antara lain:

- 1) Organisasi: pembentukan atau penataan kembali sumber daya, unit-unit serta metode untuk menjadikan program berjalan.
- 2) Interpretasi: menafsirkan agar program (seringkali dalam hal status) menjadi rencana dan pengaruh yang tepat dan dapat di terima serta di laksanakan.
- 3) Penerapan: ketentuan rutin dari pelayanan, pembayaran atau yang lainnya yang di sesuaikan dengan tujuan atau perlengkapan program (Charles O’Jones, 1991:296)

Berdasarkan beberapa pendapat diatas, maka pelaksanaan adalah aktivitas kegiatan manusia yang dilakukan secara sadar dalam mengoperasionalkan suatu rencana atau program-program tertentu yang di dasari oleh tingkat pendidikan dan keterampilan guna mencapai tujuan yang telah di tetapkan.

## **2.2 Hak-Hak Atas Tanah**

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. Pertama, hak-hak atas tanah yang bersifat primer dan hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau di kuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya (Supriadi,2006:64).

Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer,yaitu

- a. Hak Milik atas tanah (HM);
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai (HP)

Selain hak primer atas tanah di atas,terdapat pula hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder hak-hak atas tanah yang bersifat sementara.di katakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut di nikmati dalam waktu terbatas,lagi pula hak-hak itu dimiliki oleh orang lain.hal ini

sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu :

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Menyewa atas Tanah Pertanian.

Menurut sistem UUPA, hak tertinggi atas tanah adalah hak bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan. Untuk melaksanakan hak tersebut, negara Republik Indonesia di beri wewenang untuk :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan bumi, air dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak negara seperti itu disebut hak menguasai atas dasar hak tersebut, negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia berwenang memberikan berbagai hak atas tanah kepada orang perseorangan atau badan hukum. Untuk mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka perlu di upayakan penyeragaman sesuai hak-hak atas tanah yang di atur dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang belum sesuai dengan UUPA harus di konversi menjadi hak-hak atas tanah yang di atur dalam UUPA. Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di

hakinya. Selain itu, yang berhak juga di bebani berbagai kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat(Sri Sayekti,2000:20).

Hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum di definisikan sebagai “hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan,beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara yang ada diatasnya, sekedar di perlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu (Maria S.W.Soemarjono,2008:128).

### **2.2.1 Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk guna perusahaan pertanian atau peternakan(Sri Sayekti, 2000:34). Hak guna usaha memberi wewenang kepada yang berhak untuk mempergunakan tanah haknya itu tetapi dalam lingkup yang terbatas, yaitu untuk perusahaan pertanian,perikanan, atau peternakan. Dalam pengertian “pertanian”termasuk pula perkebunan.

#### **a. Hak Guna Bangunan**

Dalam pasal 35 UUPA dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri,dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Sri sayekti,2000:37). Hak guna bangunan mempunyai ciri-ciri berikut ini:

1. Harus didaftarkan;
2. Dapat beralih karena pewarisan;
3. Jangka waktunya terbatas;

4. Dapat di jadikan jaminan hutang;
5. Dapat di alihkan kepada pihak lain;
6. Dapat dilepaskan oleh pemegangnya.

Hak guna bangunan dapat di berikan atas tanah negara atau tanah milik perseorangan.oleh karena itu, hak guna bangunan dapat terjadi karena :

1. Penetapan pemerintah
2. Perjanjian, bagi tanah milik perseorangan

### **2.2.3 Hak Pakai**

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil tanah yang di kuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain (Supriadi,2006:118), yang memberi wewenang dan kewajiban yang di tentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan undang-undang.

### **2.3 Hak Penguasaan Tanah Dari Negara**

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. sebagaimana telah dijelaskan, bahwa “tanah” adalah “permukaan bumi”, maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpunya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak

termasuk. Hak menguasai dari negara sebagaimana yang yang dikemukakan dalam Pasal 2 menyatakan sebagai berikut:

- a. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 bahwa bumi,air dan ruang angkasa,termaksud kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu,pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh negara,sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari negara termaksud dalam Ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:
  - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan,penggunaan,penyediaan dan pemeliharaan bumi,air dan ruang angkasa tersebut.
  - 2) Menentukan dan mengatur hubungan –hubungan hukum antara hukum orang-orang dengan bumi,air dan ruang angkasa.
  - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber dari pada hak menguasai dari negara tersebut pada Ayat(2) pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka,berdaulat adil dan makmur.
- d. Hak menguasai oleh negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat di kuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat,sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Hak tertinggi atas tanah adalah hak bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan.

Untuk melaksanakan hak tersebut,negara Indonesia diberi wewenang untuk:

- (a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan,penggunaan,persediaan, dan pemeliharaan bumi,air, dan ruang angkasa;
- (b) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan bumi,air, serta ruang angkasa;
- (c) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai, air dan ruang angkasa.

Hak negara seperti itu disebut hak menguasai. Atas dasar tersebut,negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia berwenang memberikan berbagai

hak atas kepada orang perseorangan atau badan hukum. Untuk mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka perlu di upayakan penyeragaman sesuai dengan hak-hak atas tanah yang di atur dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang belum sesuai dengan UUPA harus di konversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA (Sri Sayekti,2000:20).dengan berkembangnya hukum tanah nasional lingkup pengertian tanah-tanah di dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yang semula di singkat dengan sebutan tanah-tanah negara, mengalami juga perkembangan. Semula pengertiannya mencakup semua tanah yang di kuasai oleh negara, di luar apa yang di sebut tanah-tanah hak.

Ditinjau dari segi kewenangan penguasaannya, ada kecendrungan untuk lebih memperinci status hak-hak yang semula tercakup dalam pengertian tanah-tanah negara itu menjadi:

- 1) Tanah-tanah, yaitu tanah-tanah hak milik yang sudah di wakafkan.
- 2) Tanah-tanah hak pengelolaan, yaitu tanah-tanah yang di kuasai dengan hak pengelolaan, yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan hak menguasai negara kepada pemegang haknya.
- 3) Tanah-tanah hak ulayat yaitu tanah-tanah yang di kuasai oleh masyarakat hukum adat teritorial dengan hak ulayat.
- 4) Tanah-tanah kaum yaitu tanah bersama masyarakat hukum adat genealogis.
- 5) Tanah-tanah kawasan hutan, yang dikuasai oleh departemen kehutanan,, yang hakikatnya hak penguasaan ini merupakan pelimpahan sebagian kewenangan hak menguasai dari negara.

- 6) Tanah-tanah sisanya, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh negara, yang bukan tanah-tanah hak, bukan tanah wakaf, bukan tanah hak pengelolaan, bukan tanah hak ulayat dan bukan pula tanah-tanah kawasan hutan. Tanah-tanah ini yang benar-benar langsung di kuasai oleh negara. Penguasaanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Tanah-tanah negara dalam arti sempit tersebut harus di bedakan dengan tanah-tanah yang dikuasai oleh Departemen-Departemen dan Lembaga-Lembaga Pemerintah Non departemen lainya dengan hak pakai, yang merupakan aset atau bagian kekayaan negara,yang penguasaanya ada pada Menteri atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Hak bangsa dan hak menguasai dari negara tidak ada tanah yang merupakan *resnullius* (tidak ada tanah yang tidak bertuan, walaupun tidak ada pemiliknya berarti tanah tersebut adalah tanah negara) yang setiap orang dengan leluasa dapat menguasai dan menggunakannya. Menguasai tanah tanpa ada landasan hak yang diberikan oleh negara atau tanpa izin pihak yang mempunyainya tidak di benarkan, bahkan di ancam dengan sanksi pidana (Undang-Undang Nomor 51 Prp,Tahun 1960).

Hak menguasai negara tidak dapat di pindah tangankan kepada pihak lain. Tetapi tanah negara dapat di berikan dengan sesuatu hak kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti melepaskan hak menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan negara, negara tidak melepaskan kewenangannya terhadap tanah yang bersangkutan hanya saja kewenangan negara terhadap tanah-tanah yang sudah di berikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, menjadi terbatas sampai batas kewenangan yang

merupakan isi hak yang diberikan. Batas itu wajib dihormati oleh negara. Pembatasan kekuasaan negara, maksudnya adalah pembatasan yang diadakan oleh negara bagi dirinya sendiri sebagai sesuatu negara hukum yaitu untuk tidak mengganggu penguasaan dan penggunaan tanah yang telah di berikan dengan sesuatu hak kepada seseorang atau badan hukum.

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian di limpahkan kepada pemegangnya. Bagian-bagian tanah hak pengelolaan dapat di berikan kepada pihak lain dengan hak milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pemberian dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usulan pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan. hak pengelolaan yang bersangkutan. hak pengelolaan yang bersangkutan tetap berlangsung setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau hak pakai yang di bebaskan itu berakhir, tanah yang bersangkutan kembali kedalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan. Hak pengelolaan di daftar dan di terbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. hak menguasai dari negara tidak dapat di pindah tangankan. Karena itu oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 hak pengelolaan tidak di tunjuk sebagai objek hak tanggungan. Hak menguasai dari negara tidak akan hapus selama negara Republik Indonesia masih ada sebagai negara yang merdeka dan berdaulat (Boedi Harsono, 2000:234).

## 2.4 Pengertian Penanaman Modal

Kata penanaman modal dalam bahasa Inggris disebut dengan *investment* yang di terjemahkan kedalam bahasa Indonesia menjadi investasi. Penanaman modal atau investasi adalah penyerahan sejumlah uang yang digunakan sebagai modal dalam suatu perusahaan atau proyek dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atau laba (Abdulkadir Muhammad,2002:311). Istilah investasi berarti kegiatan penanaman modal berupa uang yang menghasilkan keuntungan. Kata tersebut berhubungan dengan akumulasi suatu bentuk aktiva dengan suatu harapan mendapat keuntungan di masa depan.

Samuelson mengartikan investasi sebagai aktivitas ekonomi yang mengorbankan konsumsi pada hari ini untuk meningkatkan output di masa yang akan datang. Investasi (pembelian barang-barang modal) meliputi penambahan stok modal atau barang modal suatu negara, seperti bangunan, peralatan produksi dan barang-barang inventaris (Samuelson, 1996:108).

Pengertian investasi sebagai salah satu faktor produksi lainnya, dibagi menjadi tiga:

- a. suatu tindakan untuk membeli obligasi, saham, atau suatu bentuk penyertaan modal lainnya;
- b. suatu tindakan membeli barang-barang modal; dan
- c. pemanfaatan dana yang tersedia untuk produksi dengan pendapatan dimasa depan.

Berdasarkan teori ekonomi, investasi berarti pembelian (atau berarti juga produksi) dari *capital*/modal barang-barang yang tidak di konsumsi tetapi digunakan untuk produksi yang akan datang atau barang produksi) berkaitan

dengan keuangan, investasi berarti membeli sekuritas atau bentuk keuangan lainnya atau aktiva kertas, sebagai contoh investasi saham, valuta asing atau obligasi. Investasi ini memungkinkan akan memberikan arus kas dimasa yang akan datang atau mungkin akan menambah atau mengurangi nilainya (Dhaniswara Harjono,2007:1).

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Penanaman Modal menyebutkan penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan penanaman modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara negara Republik Indonesia. Undang-Undang Penanaman Modal tidak membedakan antara penanaman modal dalam negeri maupun penanam modal luar negeri sebagaimana Undang-Undang terdahulu yang terbagi dalam dua Undang-Undang, yaitu Undang-Undang penanam modal dalam negeri dan Undang-Undang penanaman modal asing.

Berdasarkan berbagai ragam pengertian investasi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwasanya investasi atau kegiatan penanaman modal adalah suatu proses menanamkan modal yang berasal dari pengusaha asing atau dalam negeri berbentuk perusahaan dengan tujuan mendapatkan keuntungan dengan cara menunda keuntungan hari ini untuk mendapat keuntungan yang lebih besar dikemudian hari.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Pendekatan Masalah**

Dalam rangka penelitian yang berdasarkan pada pokok permasalahan maka pendekatan masalah ini adalah normatif dan pendekatan empiris.

1. Pendekatan normatif yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari dan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas.
2. Pendekatan empiris yaitu pendekatan masalah yang di lakukan dengan cara menggali informasi dan melakukan penelitian lapangan guna menganalisis lebih jauh masalah yang akan di bahas.

#### **3.2 Sumber Data**

Sumber data yang di pergunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

### 3.2.1 Data Primer

Data Primer yaitu data yang di peroleh secara langsung dari hasil studi lapangan di lokasi penelitian melalui wawancara dari berbagai pihak berwenang yang terlibat langsung dan berhubungan dengan pembahasan dalam penelitian ini.

### 3.2.2 Data Sekunder

- a) Bahan hukum primer (*primary law material*) merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat berupa Perundang-undangan yang terdiri dari :
- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
  - 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
  - 3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)
  - 4) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal
  - 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
  - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai
  - 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- b) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang di peroleh dari studi kepustakaan yaitu berupa literatur-literatur yang ada kaitanya dengan permasalahan yang ditulis.

- c) Bahan hukum tersier yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang lebih di kenal dengan nama acuan bidang hukum, misalnya kamus hukum dan indeks majalah hukum dan bahan-bahan di luar bidang hukum, seperti majalah hukum dan pencarian data melalui internet.

### **3.3 Prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data**

#### **3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data**

Untuk melakukan pengumpulan data yang di perlukan, dalam penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut:

- a. Studi Pustaka

Studi kepustakaan merupakan usaha mengumpulkan data dengan cara membaca dan mempelajari bahan-bahan berupa buku-buku, Peraturan Perundang-undangan, laporan hasil penelitian, surat-surat keputusan maupun literatur-literatur lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang di bahas.

- b. Studi Lapangan

Studi lapangan merupakan suatu usaha pengumpulan data dengan cara melakukan kegiatan penelitian lapangan secara langsung yang di lakukan pada instansi dan pejabat yang bersangkutan serta memiliki wewenang dalam hal tersebut. Teknik yang di gunakan adalah dengan cara melakukan wawancara terhadap narasumber maupun pihak-pihak yang terkait dalam permasalahan dalam penelitian.

### **3.3.2 Prosedur Pengolahan Data**

Pengolahan data yang sudah terkumpul dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Seleksi data, yaitu penelitian terhadap seluruh data terkumpul untuk dilakukan penyeleksian sesuai dengan pokok permasalahan yang akan di bahas.
- b. Klasifikasi data, yaitu pengelompokkan terhadap data sesuai dengan kerangka pembahasan yang sudah di tentukan.
- c. Penyusunan data, yaitu pensistematian data sesuai dengan permasalahan yang akan di teliti.

### **3.4 Analisis Data**

Dari keseluruhan data yang sudah di kumpulkan dan telah dilakukan pemeriksaan, kemudian dilakukan analisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan memberikan arti terhadap data dan disajikan dalam bentuk kalimat untuk selanjutnya ditarik kesimpulan guna menjawab permasalahan dalam penelitian terhadap pelaksanaan pemberian hak atas tanah dalam rangka penanaman modal di Kota Bandarlampung.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **4.1.1 Sejarah Singkat Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung**

Badan Pertanahan Nasional adalah suatu lembaga Pemerintah non Departemen yang terakhir dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No.10 Tahun 2006. Badan ini merupakan peningkatan status, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa tanah sudah bukan sekedar merupakan masalah agraria yang selama di identikan dengan pertanian. Tanah telah berkembang pesat menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, dimensi sosial budaya, dan dimensi politik, bahkan dimensi pertahanan dan keamanan.

Tugas yang sedemikian luas tersebut diatas terlalu besar untuk dilakukan oleh suatu Direktorat Jendral pada suatu departemen dalam Negeri. Diperlukan suatu Badan yang lebih tinggi dan berada langsung dibawah kendali Presiden, agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas yang seimbang. Untuk itulah, dibentuk Badan Pertanahan Nasional dengan tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Sedangkan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung adalah Instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Provinsi Lampung.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung dipimpin oleh seorang Kepala, dibantu masing-masing oleh Kepala Bagian Tata Usaha, Kepala Bidang survei, Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah; Kepala Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan; Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat; kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Sedangkan di setiap daerah Kabupaten atau Kota terdapat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang merupakan Instansi vertikal dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Lampung yang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Pengaturan dan Pemetaan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

#### **4.1.2 Struktur Organisasi dan Uraian Tugas Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung**

Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung terdiri dari beberapa bidang yang menangani masalah pertanahan yang dibagi dalam beberapa bagian untuk mempermudah tugas-tugas Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung antara lain :

- a. Bagian Tata Usaha;
- b. Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
- c. Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
- d. Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- e. Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;
- f. Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

##### **a. Bagian Tata Usaha**

Dalam menjalankan tugasnya Bagian Tata Usaha mempunyai tugas memberikan pelayanan administratif kepada semua satuan organisasi Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program, dan peraturan Perundang-Undangan.

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Bagian Tata Usaha mempunyai fungsi:

- a. penyusunan rencana, program, dan anggaran;
- b. koordinasi pelayanan pertanahan;
- c. pengelolaan data dan informasi;

- d. pelaksanaan urusan kepegawaian, keuangan, dan perlengkapan;
- e. evaluasi kegiatan dan penyusunan laporan;
- f. pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga.

Adapun untuk memudahkan tugas-tugasnya bagian tata usaha di bagi dalam beberapa sub bagian antara lain:

- a. Subbagian Perencanaan dan Keuangan.

Subbagian Perencanaan dan Keuangan mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana, program, dan anggaran, laporan akuntabilitas kinerja pemerintah serta urusan keuangan dan pelaksanaan anggaran.

- b. Subbagian Kepegawaian.

Subbagian Kepegawaian mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian dan pengembangan sumberdaya manusia pertanahan.

- c. Subbagian Umum dan Informasi.

Subbagian Umum dan Informasi mempunyai tugas melakukan urusan surat-menyurat, perlengkapan, dan rumah tangga, pelayanan data dan informasi serta menyiapkan koordinasi pelayanan pertanahan.

#### **b. Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan**

Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan survei, pengukuran, dan pemetaan bidang tanah, ruang, dan perairan; perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah, pembinaan surveyor berlisensi.

Dalam menyelenggarakan tugas Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan mempunyai fungsi:

- a. pelaksanaan kebijakan teknis survei, pengukuran, dan pemetaan bidang tanah, ruang, dan perairan; perapatan kerangka dasar pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah, pembinaan surveyor berlisensi;
- b. pelaksanaan perapatan kerangka dasar orde 3, dan orde 4 serta pengukuran batas kawasan/wilayah;
- c. pelaksanaan pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah, dan ruang;
- d. pelaksanaan pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik serta survei potensi tanah;
- e. pelaksanaan bimbingan tenaga teknis, surveyor berlisensi, dan pejabat penilai tanah;
- f. pelaksanaan pemeliharaan, pengelolaan, dan pengembangan peralatan teknis, dan teknologi komputerisasi.

Adapun Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan terdiri dari:

- a. Seksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar

Seksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar mempunyai tugas melakukan perapatan kerangka dasar, dan pengukuran batas kawasan/wilayah serta pemeliharaan, pengelolaan, dan pengembangan peralatan teknis, dan teknologi komputerisasi.

b. Seksi Pemetaan Tematik;

Seksi Pemetaan Tematik mempunyai tugas melakukan survei, pemetaan, pemeliharaan, dan pengembangan pemetaan tematik dalam data tekstual, dan spasial.

c. Seksi Pengukuran Bidang;

Seksi Pengukuran Bidang mempunyai tugas melakukan pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah, ruang, dan perairan serta bimbingan teknis, dan surveyor berlisensi.

d. Seksi Survei Potensi Tanah;

Seksi Survei Potensi Tanah mempunyai tugas melakukan pemeliharaan dan pengembangan survei potensi tanah dalam data tekstual dan spasial serta pembinaan teknis pejabat penilai tanah.

**c. Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah**

Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas mengkoordinasikan, dan melaksanakan penyusunan program, pemberian perijinan, pengaturan tanah pemerintah, pembinaan, pengaturan, dan penetapan hak tanah, pembinaan pendaftaran hak atas tanah, dan komputerisasi pelayanan.

Dalam menyelenggarakan tugas Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi:

- a. pelaksanaan kebijakan teknis pengaturan dan penetapan hak tanah;
- b. penetapan hak tanah, perairan, ruang atas tanah, dan ruang bawah tanah, yang meliputi pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan hak tanah;

- c. pembinaan dan pengendalian proses serta pelaksanaan kewenangan pemberian hak atas tanah;
- d. pengelolaan administrasi tanah-tanah instansi pemerintah, tukar-menukar, dan penaksiran tanah, dan mengadministrasikan atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara, daerah bekerjasama dengan Pemerintah Daerah;
- e. pemberian rekomendasi dan perijinan hak tanah bekas milik Belanda dan bekas tanah asing lainnya dalam rangka penetapan hak dan hak pengelolaan;
- f. penyusunan telaahan permasalahan dalam rangka penyelesaian penetapan hak dan hak pengelolaan;
- g. pendataan tanah bekas tanah hak dan penyajian informasi hak-hak tanah;
- h. pengaturan sewa tanah untuk bangunan, dan hak-hak lain yang berkaitan dengan tanah;
- i. pemberian ijin pengalihan dan pelepasan hak tanah tertentu;
- j. pembinaan teknis hak-hak tanah;
- k. pembinaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;
- l. pembinaan penegasan dan pengakuan hak atas tanah bekas hak Indonesia;
- m. pembinaan peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terdiri dari beberapa seksi untuk memudahkan menjalankan tugas-tugasnya antara lain:

- a. Seksi Penetapan Hak Tanah Perorangan;

Seksi Penetapan Hak Tanah Perorangan mempunyai tugas melakukan penelitian, telaahan, pengolahan urusan permohonan hak milik, hak guna bangunan dan hak

pakai bagi perorangan, dan tanah wakaf, penyiapan bahan perijinan, dan rekomendasi serta pembinaannya.

b. Seksi Penetapan Hak Tanah Badan Hukum;

Seksi Penetapan Hak Tanah Badan Hukum mempunyai tugas melakukan penelitian, telaahan, pengolahan urusan permohonan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah badan hukum, penyiapan bahan perijinan dan rekomendasi serta pembinaannya.

c. Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah.

Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah mempunyai tugas melakukan penelitian, telaahan, pengolahan urusan permohonan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan atas tanah, tanah pemerintah, dan badan hukum pemerintah, penyiapan bahan perijinan, rekomendasi, dan pembinaannya, serta mengadministrasikan atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara dan daerah.

d. Seksi Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Seksi Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas menyiapkan pembinaan pendaftaran hak, penegasan, dan pengakuan hak atas tanah bekas hak Indonesia, peralihan, pembebanan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan, dan pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah

**d. Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan.**

Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan urusan penatagunaan tanah, penataan

pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu lainnya, landreform, dan konsolidasi tanah.

Dalam menyelenggarakan tugasnya Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai fungsi:

- a. penyusunan rencana, program, dan koordinasi pelaksanaan landreform, penatagunaan tanah, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan kawasan tertentu;
- b. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- c. pelaksanaan kebijakan pengaturan dan penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- d. penyiapan rencana persediaan tanah, peruntukan, pemeliharaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- e. penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu lainnya;
- f. penyiapan dan penetapan neraca perubahan dan neraca kesesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, dan neraca ketersediaan tanah Provinsi dan Kabupaten/Kota;
- g. penyiapan dan pelaksanaan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan fungsi kawasan;
- h. penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan kepemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan/zoning;
- i. penataan penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan di wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu lainnya;

- j. pelaksanaan penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, ijin perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan kewenangannya;
- k. pengembangan dan pemeliharaan basis data penatagunaan tanah;
- l. pelaksanaan monitoring, dan evaluasi pemeliharaan tanah, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap kawasan;
- m. pengusulan penetapan/penegasan, pengeluaran tanah menjadi obyek landreform; redistribusi tanah (pembagian tanah) dan ganti kerugian tanah obyek landreform serta pemanfaatan tanah bersama;
- n. pemberian izin peralihan hak atas tanah pertanian dan izin redistribusi tanah yang luasnya tertentu;
- o. penetapan pengeluaran tanah dari obyek landreform hasil penertiban redistribusi;
- p. penegasan obyek konsolidasi tanah dan pelaksanaan konsolidasi tanah;
- q. pengkoordinasian dan pengendalian penyediaan tanah untuk pengembangan wilayah melalui konsolidasi tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik, permukiman kembali, pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan serta penguasaan tanah-tanah obyek landreform;
- r. pengumpulan, pengolahan, penyajian, dan pendokumentasian data landreform.

Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan terdiri dari:

- a. Seksi Penatagunaan Tanah;

Seksi Penatagunaan Tanah mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana dan program persediaan, peruntukan dan penatagunaan tanah, pengaturan dan penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah; neraca penatagunaan tanah

dan ketersediaan tanah; bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, ijin perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah; inventarisasi data, mengelola basis data dan sistem informasi geografi.

b. Seksi Penataan Kawasan Tertentu;

Seksi Penataan Kawasan Tertentu mempunyai tugas menyiapkan zonasi dan penataan pemanfaatan zonasi serta penetapan pembatasan penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan, dan kawasan tertentu sesuai daya dukung lingkungan.

c. Seksi Landreform;

Seksi Landreform mempunyai tugas mengusulkan penetapan tanah obyek landreform, penegasan tanah negara menjadi obyek landreform, pengeluaran tanah menjadi obyek landreform; mengkoordinasikan penguasaan tanah-tanah obyek landreform; memberi ijin peralihan tanah pertanian, dan ijin redistribusi tanah dengan luasan tertentu; melakukan pengeluaran tanah dari obyek landreform hasil penertiban surat keputusan redistribusi; monitoring, evaluasi, dan bimbingan redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penertiban administrasi landreform.

d. Seksi Konsolidasi Tanah.

Seksi Konsolidasi Tanah mempunyai tugas menyiapkan koordinasi dan pengendalian penyediaan tanah melalui konsolidasi tanah, pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, penataan tanah bersama untuk permukiman permukiman kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permukiman

kembali, penegasan obyek, pengembangan teknik dan metode; promosi dan sosialisasi; pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat; kerja sama dan fasilitasi; pengelolaan basis data dan informasi; monitoring dan evaluasi konsolidasi tanah.

e. Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat

Dalam hal ini bidang pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan penyusunan program pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.

Dalam menyelenggarakan tugas Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat mempunyai fungsi:

- a. penyusunan rencana dan program pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat;
- b. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat;
- c. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi pemenuhan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan, evaluasi, dan penertiban kebijakan dan program pertanahan, program sektoral, dan pengelolaan tanah negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta saran tindak dan langkah-langkah penanganan serta usulan rekomendasi, pembinaan, dan peringatan serta penertiban dan pendayagunaan dalam rangka pengelolaan tanah negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah kritis;
- d. penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hukum atas tanah terlantar;

- e. inventarisasi potensi masyarakat marjinal, asistensi, fasilitasi, dan peningkatan akses ke sumber produktif;
- f. bimbingan masyarakat, lembaga masyarakat, lembaga swadaya masyarakat, dan mitra kerja pertanahan dalam rangka pengelolaan pertanahan;
- g. pengkoordinasian dan kerjasama dengan lembaga pemerintah provinsi dan non pemerintah, serta supervisi terhadap kegiatan pemberdayaan masyarakat dan kelembagaan oleh Kantor Pertanahan;
- h. pengelolaan basis data pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat.

f. Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan

Bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan pembinaan teknis penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan.

Dalam menyelenggarakan tugas nya Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai fungsi antara lain:

- a. penyusunan rencana dan program di bidang penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;
- b. pelaksanaan penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;
- c. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;

- d. penyiapan bahan dan penanganan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum; mediasi dan fasilitasi penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan; penanganan perkara di pengadilan;
- e. penyiapan usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan;
- f. penelitian data dan penyiapan pembatalan serta penyiapan usulan rekomendasi dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah;
- g. pengkoordinasian dan bimbingan teknis penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan.

Untuk memudahkan pembagian tugasnya Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan terdiri dari beberapa seksi anatar lain,

a. Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan

Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan bahan pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik, pembatalan, dan penghentian, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah; pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, koordinasi dan pembinaan teknis.

b. Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan.

Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan bahan pengkajian, dan penyelesaian perkara, pembatalan, dan

penghentian, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan serta koordinasi dan bimbingan teknis.

#### **4.1.3 Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung**

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

- a. penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
- b. pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
- c. pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
- d. pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;

- e. pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
- f. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- g. penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
- h. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- i. pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
- j. pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- k. pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- l. pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
- m. pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

## **4.2 Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Bangunan Dalam Rangka Penanaman Modal**

### **4.2.1 Persyaratan Pemberian Hak Guna Bangunan**

Dalam hal Pemberian Hak Guna Bangunan telah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebenarnya telah jelas di katakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat di berikan hanya kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia.

selanjutnya Hak Guna Bangunan di ajukan secara tertulis mengenai keterangan pemohon Hak Guna Bangunan yang meliputi antara lain:

- a. apabila perorangan memuat: nama,umur,kewarganegaraan,tempat tanggal lahir dan pekerjaan serta keterangan mengenai suami/istri dan anaknya yang menjadi tanggungannya.
- b. Apabila badan hukum: nama,tempat kedudukan,akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

mengenai keterangan tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik memuat setidaknya :

- a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat,girik,surat kapling,surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah di beli dari pemerintah,putusan pengendalian,akta PPAT, akta pelepasan hak,dan surat-surat bukti perolehantanah lainnya;
- b. letak, batas-batas dan luasnya (Jika ada surat Ukur atau gambar situasi di sebutkan tanggal dan nomornya);
- c. jenis tanah (pertanian/non pertanian);
- d. rencana penggunaan tanah;
- e. status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

tata cara permohonan Hak Guna Bangunan telah diatur dalam Pasal 33 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara

Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan di dasarkan pada dua hal antara lain pemberian Hak Guna Bangunan Non Fasilitas Penanaman Modal dan pemberian Hak Guna Bangunan dengan Fasilitas Penanaman Modal

a. Non Fasilitas Penanaman Modal:

Mengenai pemohon ada dua hal meliputi Perorangan dan Badan Hukum, jika perorangan mencakup foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia; jika badan hukum foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, mengenai tanahnya: meliputi data yuridis dan data fisik yaitu sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah dan lainnya, adapun data fisik meliputi surat ukur, gambar situasi, apabila ada; surat lain yang di anggap perlu serta surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah di miliki, termasuk bidang tanah yang dimohon,

b. Fasilitas Penanaman Modal:

Dalam hal pemberian Hak Guna Bangunan dengan fasilitas penanaman modal adapun meliputi foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah di daftarkan sebagai badan hukum serta memiliki rencana pengusahaan tanah jangka panjang dan jangka pendek, izin lokasi atau surat izin penunjukkan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah; bukti pemilikan dan atau bukti

perolehan tanah dari Instansi yang berwenang, dilengkapi dengan persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanam Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen teknis bagi non penanaman modal dalam negeri atau penanam modal asing serta surat ukurnya.

#### **4.2.2 Prosedur Pemberian Hak Guna Bangunan Dalam Rangka Penanaman Modal**

Dalam hal ini PT. Andatu Lestari Plywood adalah perusahaan yang bergerak di bidang produksi kayu olahan seperti Triplek, Papan dan Lain lain, Perusahaan yang berada pada Km.11 Srengsem Panjang, Bandar Lampung memiliki luas tanah sekitar 18 Hektar yang berupa Hak Guna Bangunan yang menggunakan Fasilitas Penanaman Modal dalam hal informasi ini penulis dapat dari Bapak Trisna sebagai salah satu pimpinan pada perusahaan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada Bapak Trisna selaku Kepala Bagian Perizinan pada PT. Andatu Plywood Lestari. diketahui pada umumnya pengurusan Hak Guna Bangunan yang di lakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung sudah sesuai dengan mengacu pada Prosedur Permohonan Hak Guna Bangunan pada Pasal 33 Ayat(1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999. sering terjadi dalam pengurusan pengajuan Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal hambatan cenderung berawal pada proses kelengkapan administrasi oleh pemohon sehingga berdampak pada pengurusan dokumen yang dilakukan oleh Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung cenderung mundur. adapun regulasi yang

dipakai oleh Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 antara lain permohonan tersebut diajukan kepada Menteri melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, setelah itu berkas permohonan diterima, kepala kantor pertanahan Dalam pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengeolaan di ajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. setelah berkas permohonan di terima, Kepala Kantor Pertanahan melakukan tugas antara lain,

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. mencatat dalam formulir isian.
3. memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai dengan isi formulir
4. memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang di perlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincianya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

setelah itu Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang di tunjuk untuk meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1999 serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau di proses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat

ukurannya, kepala kantor pertanahan memerintahkan kepada seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran. Selanjutnya kepala kantor pertanahan memerintahkan kepada kepala seksi hak atas tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang di tuangkan dalam risalah pemeriksaan tanah (*konstantering repport*) setelah itu tim penelitian tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang di tuangkan dalam berita acara atau panitia pemeriksa tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang di periksa sebagaimana yang dimaksud dan di tuangkan dalam risalah pemeriksaan tanah.

Menurut Bapak Markus sebagai Kepala Bagian Hak Atas Tanah Biasanya Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya, mengenai keputusan pemberian hak guna bangunan telah di limpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setelah mempertimbangkan pendapat pejabat yang di tunjuk atau tim peneliti Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak guna bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya tersebut. Setelah menerima berkas permohonan yang di sertai pendapat dan pertimbangan kepala kantor wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk mencatat dalam formulir isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik. Dalam hal keputusan pemberian hak guna bangunan telah di limpahkan kepada Kepala

Kantor Pertanahan wilayahnya dengan memberikan pertimbangan terlebih dahulu baru Kepala Kantor Pertanahan wilayah menerbitkan keputusan penerimaan atau keputusan penolakan disertai dengan alasannya. Baru dalam hal keputusan pemberian hak guna bangunan diterima maka dalam hal ini menteri yang memiliki kewenangannya tersebut memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk mencatat serta memeriksa kelengkapan data yuridis dan data fisik. dan apabila belum lengkap maka pejabat yang bersangkutan di mintai untuk segera melengkapinya. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan kepala kantor pertanahan wilayah maka menteri menerbitkan keputusan pemberian hak guna bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang di sertai dengan alasan penolakannya.

#### **4.2.3 Biaya Dalam Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Bangunan**

Perihal biaya Dalam Rangka Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak. dalam prakteknya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Lampung sepenuhnya telah menjalankannya dengan baik, hal ini penulis terima melalui keterangan Bapak Trisna selaku Kepala Bagian perizinan pada Pt. Andatu Lestari Plywood. Adapun dalam prakteknya mengalami kesalahan dalam data yang di buat oleh Badan Pertanahan Provinsi Lampung seperti luas tanah yang diajukan ataupun kesalahan pengetikan identitas pemohon dalam dokumen maka Badan Pertanahan akan mengganti seluruh biaya pembuatan dokumen tersebut hal ini di ungkapkan oleh Bapak Markus sebagai Kepala Seksi Bidang Hak Atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Provinsi Lampung.

Dalam hal biaya yang di keluarkan oleh PT.Andatu Lestari Plywood menurut Bapak Trisna dalam mengajukan permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk pertama kali mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Adapun rincian tarif yang di kenakan pada PT.Andatu Lestari Plywood dalam pemberian Hak Atas Tanah antara lain:

- I. Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Bidang dan luas tanah  
Rp. 25.000,00
- II. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Bidang dan luas tanah  
Rp. 25.000,00

Pelayanan Informasi Pertanahan

1. Surat Ukur dengan Kertas Bidang Rp. 25.000,00
2. Titik Dasar Teknis Orde 2 Titik Rp. 45.000,00
3. Titik Dasar Teknis Orde 3 Titik Rp. 30.000,00
4. Peta Pendaftaran Blue Print Lembar Rp. 400.000,00
5. Peta Pendaftaran Tanah Digital Lembar Rp. 500.000,00
6. Peta Dasar Pendaftaran/Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Blue Print  
Lembar Rp. 30.000,00
7. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah  
Lembar Rp. 60.000,00
8. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah  
Drafting Film Lembar Rp. 120.000,00

9. Peta dasar/Peta Dasar Pendaftaran/Peta Garis/Peta Tata Guna Tanah Digital Lembar Rp. 120.000,00
10. Photo Udara Blow Up Lembar Rp. 200.000,00
11. Photo Udara Digital Lembar Rp. 100.000,00
12. Peta Photo Drafting Film Lembar Rp. 200.000,00
13. Peta Photo Digital Lembar Rp. 200.000,00
14. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas Lembar/Blad Rp. 120.000,00
15. Peta Penggunaan Tanah dengan Kertas Lembar/Wilayah Rp. 150.000,00
16. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas Lembar/ Blad Rp. 90.000,00
17. Peta Kemampuan Tanah dengan Kertas Lembar/Wilayah Rp. 120.000,00
18. Peta Analisa Penggunaan Tanah dengan Kertas Informasi tekstual Rp. 150.000,00
19. Lembar/ Wilayah Lembar Rp. 25.000,00

Dari Informasi yang Penulis Dapat di atas setelah melakukan penelitian,biaya yang di keluarkan oleh pemohon Dalam Hal ini PT.Andatu Lestari Plywood sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

### **4.3 Faktor Penghambat Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Bangunan Dalam Rangka Penanaman Modal**

Pada dasarnya pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Lampung sudah sesuai dengan Peraturan yang berlaku yaitu sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, namun dalam kenyataannya menurut Bapak Markus selaku Kepala Bidang hak atas tanah pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung para pemohon hak atas tanah cenderung mengabaikan prosedur administratif seperti banyak hal yang di temukan oleh peneliti dalam penelitiannya di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung antara lain kurang lengkapnya prasaratan sehingga mengakibatkan waktu yang di butuhkan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunannya menjadi mundur.

Salah satu faktor lain yang mempengaruhi dalam proses pemberian Hak Guna Bangunan adalah para pihak terkait lebih profesional dalam melaksanakan tugas dan fungsinya hal ini menyangkut pengetahuan para pegawai tentang prosedur pemberian hak guna bangunan agar informasi dapat dengan mudah di dapat bagi siapa saja yang membutuhkan. minimnya penyuluhan tentang pelayanan pemberian hak atas tanah menjadi catatan tersendiri bagi penulis untuk kantor pertanahan agar dapat meningkatkan kinerjanya dalam hal pelayanan kepada masyarakat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana yang telah dipaparkan terdahulu maka dapat di ambil beberapa kesimpulan yang antara lain sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan pemberian hak guna bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandarlampung yang dilakukan oleh Kantor wilayah Badan Pertanahan Provinsi Lampung sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. mekanisme pelaksanaan pemberian hak atas tanah dalam hal ini hak guna bangunan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penanaman modal meliputi tata cara pemberian hak atas tanah, syarat-syarat permohonan hak atas tanah dan hak atas tanah tersebut.
- b. Masih ditemuinya hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan yang diberikan, seperti kurang lengkapnya persyaratan pengajuan hak guna bangunan oleh pemohon dan kurangnya pemahaman bagi calon untuk pengajuan hak guna bangunan dalam rangka penanaman modal sehingga membuat pelaksanaannya tersebut menjadi kurang maksimal.

## 5.2 Saran

Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Lampung sebagai Lembaga yang memiliki kompetensi di bidang pertanahan di Provinsi Lampung di harapkan mampu meningkatkan perannya sebagai *Leading sector* di bidang pemberian hak atas tanah dalam hal ini pemberian hak guna bangunan dalam rangka penanaman modal agar dapat memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat dan calon investor. Sehingga ide dasar dari tujuan pemberian hak guna bangunan dapat secara baik di terima oleh masyarakat.

Sebaiknya faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan pemberian hak guna bangunan dapat diminimalisir baik dari pihak badan pertanahan nasional maupun dari pihak yang mengajukan hak tersebut, adapun saran untuk meminimalisir hambatan tersebut antara lain :

- a. Di lakukan sosialisasi tentang tata cara pemberian dan pengajuan hak atas tanah secara intensif dan berkala oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung,
- b. peningkatan mutu pelayanan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan cara dilakukanya pelatihan-pelatihan bagi Pegawai Badan Pertanahan Nasional tentang tata cara pemberian hak atas tanah,
- c. Pelayanan dengan sistem Online dalam pemberian maupun pengajuan hak atas tanah di harapkan dapat meminimalisir waktu yang di butuhkan sehingga pelaksanaan pemberian hak atas tanah dapat di lakukan secara tepat waktu dan hemat biaya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Charles O'Jones, 1991., *Pengantar Kebijakan Publik.*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Dhaniswara K Harjono. 2007. *Hukum Penanaman Modal.* PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaanya.* Tahun 2000. Djambatan : Jakarta.
- Maria S.W. Soemarjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi.* Penerbit Buku Kompas. Jakarta
- Muhammad, Abdulkadir. 2002. *Hukum Perusahaan Indonesia:* PT. Citra Aditya, Bandung
- Samuelson, Paul.A. 1996. *Teori Ekonomi.* Penerjemah Jaka Wasana. Penerbit Erlangga : Jakarta
- Sayekti, Sri.. 2000. *Hukum Agraria Nasional.* Universitas Lampung : Lampung
- Sembiring, Sentosa. 2007. *Hukum Investasi.* Nuansa Aulia : Bandung.
- Supriadi. 2006. *Hukum Agraria.* Sinar Grafika, Jakarta
- W.J.S Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia.* Balai Pustaka, Jakarta.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman modal

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor:  
63/KEP/M.PAN/2003