



**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN OLEH PT. MALFLEX PROPERTI DI DESA REJOSARI,
KECAMATAN NGAMPEL, KABUPATEN KENDAL**

Amalia Chairun Nisa*, Ana Silviana, Mira Novana Ardani
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : amalianisa18@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat, sementara pembangunan memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Persoalan yang kemudian muncul yaitu seperti perolehan hak atas tanah untuk keperluan pembangunan perumahan oleh PT. Malflex Properti di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal. Pembangunan perumahan berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum dan / atau peningkatan kualitas perumahan, namun dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti hanya menyediakan kaveling. Tujuan dari penelitian untuk mengetahui dan menganalisis perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan oleh PT. Malflex Properti di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal, mengapa PT. Malflex Properti hanya menyediakan kaveling dan sistem jual beli yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti kepada konsumen. Hasil penelitian diperoleh bahwa, perolehan hak atas tanah oleh PT. Malflex Properti yaitu dengan cara jual beli. PT. Malflex Properti hanya menyediakan kaveling dalam pembangunan perumahan adalah karena hukum adat/kebiasaan yang terjadi dalam masyarakat Desa Rejosari. Sistem jual beli yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti kepada konsumen adalah dengan sistem tunai yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata Kunci: Perolehan Hak Atas Tanah; Pembangunan Perumahan; PT. Malflex Properti

Abstract

Land is national heritage that needed by humans, individuals, business entities, and government in order to realize national developments. National developments in Indonesia is increasing day by day, while development need land as main medium. There are problem that occurred like acquisition of land rights for property development needs by PT. Malflex Property at Rejosari, Ngampel, Kendal Regency. Property development based on Article 32 paragraph (1) of Law Number 1 Year 2011 about housing and residence area covers constructing houses and infrastructure, facilities and public utilities, and improving housing quality, but PT. Malflex Property constructing houses just providing land plots. The purposes of the research are knowing and analyzing acquisition of land rights in order to constructing houses by PT. Malflex Property at Rejosari, Ngampel, Kendal Regency, why PT. Malflex Property only provide land plots and How is the transaction system done by PT. Malflex Property and consumers. The research shows that acquisition of land rights done by cash transaction. PT Malflex only provide land plots in order to constructing houses because of common law that applied by Rejosari citizen. Transaction system done by cash transaction in front of PPAT.

Keyword : Acquisition of land rights; Property development; PT. Malflex Property



I. PENDAHULUAN

Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya tergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.¹ Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Berdasarkan pasal diatas bahwa rumah mempunyai peranan yang penting dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa karena rumah merupakan tempat tinggal atau hunian yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia.²

Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat, sementara pembangunan memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Persoalan yang kemudian

muncul yaitu perolehan hak atas tanah untuk keperluan pembangunan perumahan melalui pemberian hak atas tanah.³

PT. Malflex Properti sebagai suatu perusahaan swasta merupakan suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Ampenan, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat yang berdiri dari tahun 2013 berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-30526.AH.01.01.Tahun 2013 yang bergerak di bidang properti. PT. Malflex Properti merupakan perusahaan swasta pertama yang membangun perumahan di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal. Pelaksanaan perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan oleh PT. Malflex Properti sendiri dilakukan dari tanah Hak Milik yang terletak di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal seluas ±14.120 m² kemudian dilakukan pelepasan hak atas tanah hak milik menjadi hak guna bangunan.

PT. Malflex Properti dalam melaksanakan pembangunan perumahan di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal sudah membangun 68 unit kaveling. PT. Malflex Properti dalam pembangunan perumahan hanya menyediakan kaveling saja tanpa membangun rumah. Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

¹ Fea, Dyara Radhite Oryza, *Panduan Mengurus Tanah Rumah Dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Legality, 2018), halaman 1

² Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di Indonesia : Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, (Bandung : Mandar Maju, 2013), halaman 41

³ Natasya, Dea, *Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, (Skripsi Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2016), halaman 5

Permukiman bahwa dalam pembangunan perumahan meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum dan / atau peningkatan kualitas perumahan, namun dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti hanya menyediakan kaveling saja tanpa membangun rumah.

Proses bagaimana kerangka prosedur yang digunakan oleh PT. Malflex Properti dalam memperoleh sebidang tanah yang digunakan sebagai perumahan, mengapa PT. Malflex Properti hanya membangun kaveling saja dalam pembangunan perumahan dan bagaimana PT. Malflex Properti melakukan jual beli kaveling perumahan kepada para konsumen sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada, inilah yang akan diteliti oleh penulis. Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik membuat sebuah penelitian dengan judul **“Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Perumahan oleh PT. Malflex Properti Di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal”**.

II. METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan *sociolegal*. Pendekatan *sociolegal* adalah mengembangkan berbagai metode baru hasil perkawinan antara metode hukum dengan ilmu sosial dan humaniora. Pokok kajiannya adalah tentang

hukum, berada dalam ranah hukum dalam arti yang luas.⁴

Metode *sociolegal* melingkupi kedua pendekatan berupa studi dokumen terhadap teks hukum maupun studi lapangan. Terutama dalam hal studi lapangan, metode *sociolegal* bersentuhan dengan ilmu sosial dalam rangka meminjam metodenya.⁵

III. PEMBAHASAN

1. Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Perumahan oleh PT. Malflex Properti.

a. Gambaran Umum PT. Malflex Properti

PT. Malflex Properti didirikan pada tanggal 31 Mei 2013 dengan Akta Notaris Hamzan Wahyudi, SH, M.Kn Nomor 44 berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-30526.AH.01.01.Tahun 2013 namun pada tanggal 2 September 2014 dengan Akta Notaris Ahsan Ramali, SH Nomor 01 dan disahkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-14515.AH.01.02.Tahun 2014 telah melakukan perubahan anggaran dasar perseroan. PT. Malflex Properti terletak di Jalan Arya Banjar Getas Gang Pesut Nomor 10 Taman Sari - Ampenan Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. Karena salah satu direktur dari PT. Malflex Properti bertempat tinggal di Kabupaten Kendal serta adanya dampak

⁴Sulistyowati Irianto dan Sidharta, *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, (Yogyakarta; Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2009), Halaman 191

⁵*Ibid*, halaman 254

pembangunan jalan tol Semarang – Batang yang melewati Desa Rejosari maka PT. Malflex Properti mengembangkan usahanya di Kabupaten Kendal khususnya di Desa Rejosari Kecamatan Ngampel dengan mengembangkan perumahan.⁶

Tuan Nur Wakhid selaku direktur PT. Malflex Properti yang memegang sebanyak 300 lembar saham perseroan serta bertempat tinggal di Lingkungan Raharjo, Desa Lebosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal maka Tuan Nur Wakhid mewakili PT. Malflex Properti mengembangkan usahanya untuk membangun perumahan di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal.

b. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1) Letak Lokasi penelitian

Desa Rejosari merupakan satu dari 12 Desa yang berada dalam wilayah Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal. Letak Desa Rejosari kurang lebih 11 kilometer (± 45 menit) dari Kota Kendal. Desa Rejosari berbatasan dengan :

- a. Sebelah Timur: Sungai Blorong
- b. Sebelah Selatan: Desa Jatirejo
- c. Sebelah Utara: Desa Ngampel Kulon/Desa Kebonagung
- d. Sebelah Barat: Desa Sumpersari



2) Keadaan Wilayah

Desa Rejosari Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal memiliki jarak geografis dengan laut Jawa ± 15 Km, sedangkan menuju pinggiran hutan yang terletak diujung selatan desa ± 1 Km. Warga Desa Rejosari jika ingin memenuhi kebutuhan sehari-hari membutuhkan waktu ± 45 menit berkendara sepeda motor atau berjarak ± 11 Km untuk berbelanja di Pasar Kendal yang berada di pusat Pemerintahan Kabupaten. Kantor Polisi Sektor Ngampel dan Kantor Rayon Militer 016 yang terletak di pusat Pemerintahan Kecamatan Pegandon yang berjarak ± 10 Km dari pusat Pemerintahan Desa Rejosari serta membutuhkan waktu ± 10 menit dari kantor Kecamatan Ngampel.

Desa Rejosari memiliki koordinat bujur 110.188255 dan koordinat lintang -6.991264 yang sebagian besar kontur tanahnya adalah dataran rendah dengan luas wilayah ± 161 Ha yang terdiri dari:

- a. Tanah sawah tadah hujan ± 121 Ha (76%)
- b. Tanah pekarangan atau perumahan ± 39 Ha (24%)
- c. Tanah kas desa atau bondo deso ± 7 Ha (2,0%)
- d. Tanah pemerintah desa ± 14 Ha (4,0%)

Data kependudukan Desa Rejosari berdasarkan profil desa dan

⁶Nur Wakhid, *Wawancara*, Direktur PT. Malflex Properti di Kabupaten Kendal, 17 Januari 2019

kelurahan tahun 2018 adalah sebagai berikut :

- a. Jumlah Penduduk : 2.076 Jiwa
 - a) Laki-laki : 1.066 Jiwa
 - b) Perempuan : 1.010 Jiwa
- b. Jumlah KK : 710 Jiwa
 - a) Laki-laki : 572 Jiwa
 - b) Perempuan : 138 Jiwa

3) Tanah Yang Digunakan Untuk Pembangunan Perumahan oleh PT. Malflex Properti

Tanah yang diperoleh PT. Malflex Properti untuk keperluan pembangunan perumahan adalah seluas ±14.120 m² yang terletak di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal dengan batas lokasi :

- a. Sebelah Timur: Kartono, H.Tomo, Ismiyatun
- b. Sebelah Selatan: Jalan Kampung
- c. Sebelah Utara: Jalan Kampung
- d. Sebelah Barat: Jalan Kampung

Status tanah yang diperoleh PT. Malflex Properti adalah tanah Hak Milik yang sudah bersertipikat atas nama Kamit Ronowidjojo, tanah tersebut merupakan tanah yang dipergunakan sebagai kebun dan pemilik tanah tersebut telah menyatakan ketersediaannya untuk melepas hak atas tanahnya kepada PT. Malflex Properti.

Keberadaan perumahan yang dibangun oleh PT. Malflex Properti diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap perumahan, meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi dan membuka perluasan area permukiman mengingat letak perumahan yang dibangun oleh PT. Malflex Properti

tersebut dekat dengan Gerbang *Exit* Tol Kendal.⁷



4) Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Perumahan oleh PT. Malflex Properti

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa yang mempunyai hak atas tanah hak milik adalah Warga Negara Indonesia; Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui peraturan pemerintah yang meliputi Bank-bank yang didirikan oleh Negara dan Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang No 79 Tahun 1958; Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria. Badan-badan hukum swasta/perusahaan swasta yang akan memperoleh tanah dengan alas hak milik maka dapat mengubah status tanah hak milik menjadi hak guna bangunan dengan cara pelepasan hak oleh pemegang hak milik dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai negara. Kemudian perusahaan melakukan permohonan atas tanah tersebut dengan alas hak guna bangunan.

⁷Nur Wakhid, *Wawancara*, Direktur PT. Malflex Properti di Kabupaten Kendal, 17 Januari 2019



Berdasarkan izin lokasi yang dimohonkan PT. Malflex Properti yang dilakukan pada tahun 2016 dimana Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 14 Tahun 2018 belum berlaku maka peraturan yang digunakan adalah menggunakan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi. PT. Malflex Properti mengajukan permohonan izin lokasi kepada Bupati Kendal melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dengan melampirkan :

- a. Akta pendirian perusahaan
- b. Kartu identitas pemohon
- c. Surat keterangan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- d. Gambar kasar/sketsa tanah yang dimohon
- e. Pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti rugi dan/atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah
- f. Uraian rencana proyek yang akan dibangun termasuk pula rencana penggunaan tanahnya
- g. Surat persetujuan Presiden/Badan Koordinasi Penanaman Modal/Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi bagi Perusahaan Penanaman Modal Asing/Penanaman Modal Dalam Negeri (PMA/PMDN) atau surat persetujuan prinsip dari instansi teknis bagi perusahaan penanaman modal asing/penanaman modal dalam negeri
- h. Surat keterangan terdaftar sebagai anggota Real Estat Indonesia

(REI) bagi perusahaan pembangunan perumahan

- i. Surat keterangan mengenai tanah-tanah yang sudah dikuasai/dimiliki oleh perusahaan pemohon dan perusahaan lain yang merupakan satu grup dengannya.

Setelah melakukan permohonan untuk mendapatkan izin lokasi, PT. Malflex Properti berdasarkan Keputusan Bupati Kendal Nomor 504.2/20/IV/BPMPT/2016

mendapatkan izin lokasi untuk pembangunan perumahan yang berlokasi di Desa Rejosari Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal tertanggal 8 April 2016. Izin lokasi diberikan kepada PT. Malflex Properti karena PT. Malflex telah memenuhi persyaratan yaitu :

- a. Sebelum melakukan permohonan izin lokasi terlebih dahulu PT. Malflex Properti telah melakukan permohonan Izin Pripsip kepada Badan Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu yang disetujui melalui Persetujuan Prinsip Perumahan Nomor 504.1/12/BPMPT/I/2016 tertanggal 26 Januari 2016.
- b. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2031 bahwa wilayah yang dijadikan perumahan oleh PT. Malflex Properti merupakan kawasan permukiman.
- c. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 13 Tahun 2013 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan

Berkelanjutan di Kabupaten Kendal bahwa lokasi yang dijadikan perumahan oleh PT. Malflex Properti merupakan bukan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

- d. Berdasarkan Pertimbangan Teknis Pertanahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Nomor RIS/PTP/-IPPT/06/III/2016 tertanggal 10 Maret 2016 untuk Perumahan.

PT. Malflex Properti diberikan jangka waktu 3 tahun dari izin lokasi untuk memperoleh tanah dari pemilik tanah. Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2015 apabila jangka waktu 3 tahun itu habis maka dapat diperpanjang selama 1 tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai 50% atau lebih dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi.

Setelah izin lokasi diberikan kepada pihak perusahaan, maka perusahaan dapat melakukan perolehan tanah. Berdasarkan Pasal 106 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui :

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara.
- b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah.
- c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah.
- d. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- e. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar.
- f. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Solichah, SH., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kendal⁸ perolehan tanah dalam rangka pembangunan perumahan oleh PT. Malflex Properti di Desa Rejosari Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal yaitu dengan proses jual beli dihadapan PPAT. Syarat jual beli menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- b. Kecakapan kedua belah pihak
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Jual beli terjadi antara pemilik tanah hak milik dengan PT. Malflex Properti yang diwakili oleh Direktur Perusahaan Nur Wakhid. Direktur perusahaan mewakili perusahaan untuk mempermudah melakukan proses jual beli antara pemilik tanah. Akibat dari proses jual beli terbitlah sertipikat kepemilikan hak atas tanah dengan status Hak Milik nomer 156 tertanggal 18 Juni 2014 yang dibuat oleh Sapto Adji Prasetyo, SH PPAT Kabupaten Kendal. Sertipikat yang terbit berstatus Hak Milik dan bukan Hak Guna Bangunan karena dalam proses jual beli tersebut PT. Malflex Properti telah diwakilkan oleh seorang Direktur sehingga seolah-olah Direktur tersebut yang

⁸ Solichah, *Wawancara*, PPAT di Kabupaten Kendal, 28 Januari 2019

melakukan jual beli karena PT. Malflex Properti tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik atas tanah tersebut.

Setelah dilakukan proses jual beli antara Direktur PT. Malflex Properti dengan pemilik tanah dan terbit sertipikat dengan status Hak Milik, maka proses selanjutnya adalah perubahan status hak atas tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Proses perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :

a. Penurunan dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan

Penurunan hak atas dilakukan untuk memenuhi kebutuhan pembeli tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini terjadi saat perusahaan akan membutuhkan suatu tanah. Perusahaan untuk dapat mendapatkan tanah dengan status Hak Milik dapat dilakukan penurunan hak oleh pemilik tanah menjadi Hak Guna Bangunan. Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) terdapat 2 (dua) macam hak atas tanah yang dapat diturunkan, yaitu : a) Hak Milik dapat diturunkan menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun; b) Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan WNI atau badan hukum Indonesia

diturunkan menjadi Hak Pakai atas permohonan pemegang hak atau kuasanya dengan jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun. Proses penurunan hak berdasarkan Pasal 2 dapat dilakukan dengan cara :

a) Pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan disertai dengan i) Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar; ii) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum; iii) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan; iv) Bukti identitas pemohon.

b) Kantor Pertanahan menanggapi dengan surat konfirmasi apakah menyetujui atau tidak.

c) Jika tidak maka berkas dikembalikan ke pemohon dan tidak bisa dilakukan penurunan hak.

d) Jika disetujui oleh Kantor Pertanahan maka akan terbit sertipikat baru dengan status Hak Guna Bangunan dan sertipikat Hak Milik yang lama akan ditarik.

e) Proses penurunan hak akan dicatat di buku tanah Kantor Pertanahan.

b. Pelepasan Hak Atas Tanah

Pelepasan hak atas tanah dilakukan untuk diganti menjadi hak atas tanah lainnya yang harus dituangkan dalam sebuah akta notaris. Akta notaris tersebut yang digunakan sebagai dasar untuk melakukan proses pelepasan hak atas tanah ke instansi terkait. Proses



pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara :

- a) Pelepasan biasanya dilakukan untuk proses jual beli yang akan dibeli oleh perusahaan.
- b) Para pihak pergi ke notaris untuk melakukan pra jual beli.
- c) Oleh notaris akan dibuatkan akta kuasa jual dan akta pelepasan hak.
- d) Akta kuasa jual bertujuan bahwa telah ada ikatan jual beli antara perusahaan dan pemilik tanah.
- e) Akta pelepasan hak bertujuan sebagai dasar ke Kantor Pertanahan untuk proses merubah Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.
- f) Selain dokumen akta dari notaris tersebut juga harus dilampirkan surat keterangan bebas sengketa dan surat penguasaan dari kelurahan dan kecamatan sesuai domisili objek tanah tersebut.
- g) Setelah semua berkas lengkap dan diterima oleh Kantor Pertanahan maka akan diproses pelepasan hak dan harus dilakukan pengujuran ulang atas objek tanah.
- h) Proses pelepasan hak akan dicatat dalam buku tanah Kantor Pertanahan.

Direktur PT. Malflex Properti melakukan perubahan status hak atas tanah dengan cara pelepasan hak atas tanah yang semula berstatus Hak Milik atas nama Direktur berubah menjadi Hak Guna Bangunan atas nama perusahaan dihadapan notaris dengan berdasarkan Akta Pelepasan No 87 tanggal 17 Juni 2016 yang dibuat oleh Haji Junaidi, SH karena luas dari tanah yang akan dibangun perumahan lebih dari 2.000 m² dimana mengharuskan melakukan pelepasan hak karena jika luas tanah kurang dari 2.000 m² maka dilakukan

penurunan hak.⁹ Status kepemilikan tanah yang semula atas nama Direktur PT. Malflex yaitu Nur Wakhid menjadi atas nama PT. Malflex Properti. Dari proses pelepasan hak atas tanah tersebut terbitlah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 00001 tertanggal 12 Mei 2017 dan berakhir haknya pada 12 Mei 2042.

Menurut penulis, proses perolehan tanah yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti dengan proses jual beli yang diwakili oleh Direktur Perusahaan agar mempermudah pelaksanaan jual beli antara perseorangan dengan perusahaan. Cara yang dilakukan PT. Malflex untuk memperoleh tanah guna pembangunan perumahan dengan cara proses jual beli antara direktur perusahaan dengan pemilik tanah bukan tanpa risiko. Risiko yang bisa saja terjadi adalah sang direktur tidak memiliki itikad baik untuk menyerahkan tanahnya kepada perusahaan dan menyalahgunakan haknya karena status kepemilikan tanah hak milik atas nama dirinya. Untuk itu agar mengurangi risiko tersebut diatas maka PT. Malflex Properti seharusnya memerlukan adanya perjanjian khusus yang berisi hak dan kewajiban direktur dan perusahaan agar risiko yang mungkin akan ditimbulkan dapat dihindari. Menurut penulis, proses yang dilakukan PT. Malflex Properti dalam memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan tidak sesuai dengan peraturan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

⁹Solichah, *Wawancara*, PPAT di Kabupaten Kendal, 28 Januari 2019

Permukiman. Berdasarkan Pasal 107 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 bahwa pemberian hak atas tanah yang digunakan untuk pembangunan perumahan harus didasari pada keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang izin lokasi sedangkan PT. Malflex Properti terlebih dahulu melakukan jual beli atas tanah pada 18 Juni 2014 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 213/2014 yang dibuat oleh Sapto Adji Prasetyo, SH selaku PPAT Kabupaten Kendal lalu keluar Keputusan Bupati Kendal tentang Izin Lokasi Nomor 504.2/20/IV/BPMPT/2016 untuk mendapatkan tanah yang digunakan untuk perumahan di Desa Rejosari Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal. Maka menurut penulis, sebaiknya PT. Malflex Properti dalam memperoleh tanah untuk perumahan terlebih dahulu memohonkan izin lokasi setelah izin lokasi diperoleh baru bisa memperoleh hak atas tanah untuk perumahan karena berdasarkan Pasal 107 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 sudah ditetapkan bahwa sebelum mendapatkan hak atas tanah untuk keperluan perumahan harus mendapatkan izin lokasi maka PT. Malflex Properti harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku. PT. Malflex Properti sudah memenuhi persyaratan untuk membangun perumahan diatas hak tanah dengan alas hak milik tetapi tahapan prosesnya yang tidak sesuai.

Perorangan dapat membeli tanah hak milik seluas $\pm 14.120 \text{ m}^2$ apabila tanah tersebut merupakan tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m^2 sedangkan

untuk tanah non pertanian perorangan hanya bisa memiliki tanah dengan hak milik seluas tidak lebih dari 3.000 m^2 . Menurut Solichah, SH., M.Kn tanah seluas $\pm 14.120 \text{ m}^2$ tersebut termasuk pertanian lahan kering.¹⁰ Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 2 Tahun 2013, tanah seluas $\pm 14.120 \text{ m}^2$ yang dimiliki oleh perorangan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Menurut penulis, tanah hak milik yang dimiliki oleh perorangan tidak bertentangan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 2 Tahun 2013 karena luas hak atas tanah yang dimiliki oleh perorangan seluas $\pm 14.120 \text{ m}^2$ dan tanah di wilayah tersebut adalah lahan pertanian sehingga tidak bertentangan dengan peraturan sedangkan berdasarkan peraturan perorangan tidak boleh memiliki tanah hak milik seluas $\pm 14.120 \text{ m}^2$ apabila tanah tersebut tanah non pertanian.

2. Alasan PT. Malflex Properti Hanya Membangun Kaveling Tanpa Membangun Rumah dalam Pembangunan Perumahan.

a. Rencana Usaha dan Kegiatan

Luas Lahan yang rencana akan digunakan PT. Malflex Properti dalam membangun perumahan adalah seluas 14.120 m^2 dengan total luas Izin Prinsip adalah 14.120 m^2 . Spesifikasi tipe rumah yang direncanakan oleh PT. Malflex Properti adalah Tipe Rumah 46 dengan luas bangunan seluas 80 m^2 pada masing-masing rumah. Jumlah

¹⁰Solichah, *Wawancara*, PPAT di Kabupaten Kendal, 28 Januari 2019

rumah diperkirakan sejumlah 76 rumah dengan total luas bangunan 6080 m².

Tabel 1.1
Peruntukan Lahan

No	Peruntukan	Luas (m ²)
1	Kapling (76 unit)	10.763
2	Jalan dan Saluran	2.126
3	RTH dan Fasum Fasos	1.231
	Total Luas	14.120

Sumber : Data Sekunder PT. Malflex Properti, 2017

Berdasarkan rencana usaha dan kegiatan seperti diatas setelah dilakukan penelitian bahwa setelah melihat di lapangan luas lahan yang digunakan semula seluas 14.120 m² menjadi 13.443 m², sehingga terjadi perubahan luas setelah dilakukan pengukuran kembali untuk dijadikan tanah dengan status Hak Guna Bangunan setelah sebelumnya dari Hak Milik. Menurut rencana peruntukan lahan (Tabel 1.1) terjadi perubahan, rencana akan dibangun 76 unit kaveling namun setelah ada di lapangan hanya ada 68 kaveling. Sedangkan untuk tipe rumah yang direncanakan yaitu dengan tipe 46 juga terjadi perubahan yaitu tidak membangun rumah namun hanya kaveling saja.

b. Alasan PT. Malflex Properti Hanya Membangun Kaveling Tanpa Membangun Rumah dalam Pembangunan Perumahan.

Berdasarkan sosialisasi pendirian perumahan di Desa

Rejosari Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal pada 5 Desember 2016 yang dihadiri oleh Kepala Desa Rejosari dan calon pembeli perumahan yang dibangun PT. Malflex Properti bahwa pihak PT. Malflex Properti telah menyampaikan bahwa akan membangun rumah dengan tipe 46tetapi para calon pembeli menolak dikarenakan faktor budaya. Masyarakat Desa Rejosari mayoritas dalam membangun rumah masih menggunakan kepercayaan yang dipercayai yaitu sebagian besar dengan menggunakan bahan dari kayu dengan model rumah joglo dengan banyak pintu sehingga PT. Malflex Properti menyanggupi keinginan para calon pembeli perumahan dengan hanya menjual tanah kaveling.¹¹

Menurut penulis, berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa dalam pembangunan perumahan meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum dan / atau peningkatan kualitas perumahan, namun di lapangan PT. Malflex Properti membangun jalan dan saluran, ruang terbuka hijau, fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta kaveling tanpa adanya rumah. PT. Malflex Properti beralasan karena masyarakat menolak adanya rumah yang sudah direncanakan dan memilih menjaga budaya yaitu membangun rumah sendiri dengan berbahan dari kayu. PT. Malflex Properti menyanggupi permintaan dari masyarakat Desa Rejosari yang

¹¹Nur Wakhid, *Wawancara*, Direktur PT. Malflex Properti di Kabupaten Kendal, 17 Januari 2019

hanya menginginkan tanah kaveling saja karena PT. Malflex Properti juga menghargai adat/budaya yang sudah terjalin lama di desa tersebut. Menurut penulis, PT.Malflex Properti telah berpedoman pada Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman karena telah membangun jalan, saluran, ruang terbuka hijau, fasilitas umum dan fasilitas sosial sudah memenuhi unsur dalam Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 meskipun hanya menyediakan kaveling saja. Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 dalam perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan rencana penyediaan kaveling digunakan sebagai landasan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Gambar 2.1

Rumah Perumahan PT. Malflex Properti



3. Sistem Jual Beli yang Dilakukan oleh PT. Malflex Properti Kepada Konsumen atas Kaveling Perumahan.

Sistem jual beli yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti dengan Masyarakat Desa Rejosari yaitu dengan sistem tunai. Harga yang ditawarkan oleh PT. Malflex Properti

adalah Rp 200.000,- per meternya¹². Terdapat 68 orang yang membeli tanah kaveling perumahan dengan berbagai macam luasnya. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual yaitu penyelenggara pembangunan perumahan atau PT. Malflex Properti untuk dapat menjual perumahan adalah PT. Malflex Properti sudah harus memiliki sertipikat hak atas tanah dan dalam bentuk sudah dipecah-pecah sebanyak jumlah tanah kaveling perumahan yang dijual, dalam hal ini sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00001 sudah harus dipecah-pecah sebanyak tanah kaveling yang akan dijual. Jumlah sertipikat yang dipecah-pecah yaitu berjumlah 68 tanah kaveling untuk masyarakat dan 1 tanah kaveling untuk pembangunan mushola.

Daftar transaksi jual beli sejumlah 69 orang yang membeli kaveling dari PT. Malflex Properti. Daftar transaksi jual beli yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti sebanyak 69 kaveling yang dibangun akan dibagi menjadi 5 Blok. Blok pertama sebanyak 11 tanah kaveling, blok kedua sebanyak 17 tanah kaveling, blok ketiga sebanyak 20 tanah kaveling, blok keempat sebanyak 18 tanah kaveling, dan blok kelima sebanyak 4 tanah kaveling. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pembeli tanah kaveling PT. Malflex Properti adalah persyaratan untuk balik nama karena sebelumnya Hak Guna Bangunan atas nama PT. Malflex Properti dibalik nama menjadi nama-nama pembeli tanah kaveling melalui PPAT Solichah,

¹²Solichah, *Wawancara*, PPAT di Kabupaten Kendal, 28 Januari 2019

SH., M.Kn, berikut persyaratan yang harus dipenuhi :

1. Berkas permohonan balik nama yang ditandatangani pembeli
2. Akta jual beli
3. Sertipikat asli tanah
4. KTP penjual dan pembeli
5. Bukti pelunasan Surat Setor Pajak Penghasilan (SSP PPh)
6. Bukti pelunasan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSBBPHTB)¹³

Setelah berkas lengkap langkah selanjutnya yaitu PPAT membawa berkas permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal lalu Kantor Pertanahan akan mengeluarkan bukti penerimaan permohonan balik nama dan Kantor Pertanahan akan mencoret nama PT. Malflex Properti dan mengubah dengan nama pemegang hak yang baru. Proses selanjutnya setelah balik nama adalah peningkatan status hak atas tanah menjadi hak milik oleh para pembeli dengan mengajukan syarat sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan asli
2. Fotokopi IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
3. Fotokopi KTP
4. Fotokopi surat bukti pajak bumi dan bangunan (PBB) terakhir
5. Surat pernyataan permohonan pengubahan sertipikat kepada Kantor Pertanahan dan surat pernyataan tidak punya tanah lebih dari 5 bidang atau total luas 5.000 m².¹⁴

Menurut penulis, langkah yang dilakukan oleh pembeli untuk segera mengurus balik nama dan peningkatan hak atas tanah dari proses jual beli dengan PT. Malflex Properti adalah langkah yang tepat karena sangat menjanjikan untuk berinvestasi tanah atau rumah serta menghindari akan timbulnya sengketa hak karena dalam sertipikat sudah atas nama pembeli itu sendiri dan menjadi alat bukti yang sah. Beruntungnya PT. Malflex Properti kooperatif dan mau memfasilitasi para pembeli sampai dengan tahap peningkatan menjadi berstatus Hak Milik agar memudahkan para pembeli tanah kaveling. Menurut penulis, sistem yang digunakan PT. Malflex Properti dengan cara tunai sudah tepat karena mayoritas masyarakat Desa Rejosari mempunyai kebiasaan membayarnya dengan kontan atau langsung dan tidak menyimpang uangnya pada bank. Sistem tunai ini memudahkan masyarakat desa karena apabila menggunakan sistem kredit calon pembeli harus mengurus ke pihak bank dan harus mengangsurnya selama beberapa tahun, mengingat mayoritas mata pencaharian masyarakat desa rejosari adalah petani dan tidak memiliki pengetahuan tentang proses kredit melalui bank.

Menurut penulis PT. Malflex Properti dalam memasarkan perumahan tidak menargetkan batas waktu kepada pembeli mengenai jangka waktu jadinya sertipikat mengingat di lapangan banyak keluhan dari pembeli mengenai jangka waktu pembuatan sertipikat yang agak lama.

¹³Solichah, *Wawancara*, PPAT di Kabupaten Kendal, 28 Januari 2019

¹⁴Solichah, *Wawancara*, PPAT di Kabupaten Kendal, 28 Januari 2019

Menurut teori Harrod – Domar ada satu pernyataan yang penting yaitu bahwa kunci dari pertumbuhan ekonomi ada pada investasi. PT. Malflex Properti dalam mengembangkan bisnis properti maka PT. Malflex Properti berinvestasi tanah dan dijadikan sebagai perumahan, mengingat tanah atau lahan yang digunakan sebagai perumahan dekat dengan Gerbang *Exit* Tol Kendal dan diperkirakan daerah tersebut akan ramai dan ekonomi masyarakat semakin berkembang. Menurut penulis, PT. Malflex Properti sangat tepat berinvestasi tanah di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal karena desa tersebut dilewati oleh Tol Semarang – Batang sehingga banyak masyarakat desa yang terkena dampak dan kehilangan tempat tinggal. PT. Malflex Properti membangun perumahan mempunyai tujuan untuk menarik konsumen dari para korban Tol Semarang – Batang untuk membeli perumahan milik PT. Malflex Properti.

IV. PENUTUP

1. Kesimpulan

- 1) Pelaksanaan perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan oleh PT. Malflex Properti di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal yaitu dengan cara jual beli. Sebelum dilakukan jual beli berdasarkan Pasal 107 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dimohonkan izin lokasi terlebih dahulu tetapi PT. Malflex Properti melakukan jual beli dahulu baru memohonkan izin lokasi dan hal tersebut tidak

sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- 2) Alasan PT. Malflex Properti hanya menyediakan kaveling tanpa membangun rumah dalam pembangunan perumahan yang semula sudah direncanakan spesifikasi tipe rumah yaitu dengan tipe 46 adalah karena masyarakat Desa Rejosari tidak setuju. Berdasarkan sosialisasi pendirian perumahan di Desa Rejosari Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal masyarakat Desa Rejosari menolak spesifikasi tipe rumah yang direncanakan karena hukum adat atau kebiasaan masyarakat Desa Rejosari dalam membangun rumah.
- 3) Sistem Jual Beli yang Dilakukan oleh PT. Malflex Properti Kepada Konsumen atas Kaveling Perumahan adalah dengan cara tunai melalui PPAT yang sebelumnya bersertipikat hak guna bangunan yang sudah dipecah-pecah sejumlah tanah kaveling yang dijual. Sistem tunai digunakan karena untuk mempermudah masyarakat Desa Rejosari.

2. Saran

Saran untuk penyelenggara perumahan demi terwujudnya pembangunan perumahan yang sesuai dengan izin dan prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang maka sebuah perusahaan penyelenggara pembangunan perumahan harus memenuhi syarat izin-izin yang berlaku agar tidak merugikan para konsumen pembeli perumahan. Perusahaan penyelenggara perumahan khususnya



PT. Malflex Properti dalam memasarkan bisnis perumahan agar tidak memberikan jangka waktu pasti kepada konsumen kapan sertipikat akan keluar mengingat banyaknya konsumen yang mengeluhkan lamanya proses keluarnya sertipikat.

V. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Azwar, Saifuddin. 2016. *Metode Penelitian*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Fea, Dyara Radhite Oryza. 2018. *Panduan Mengurus Tanah Rumah Dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2013. *Kepemilikan Properti Di Indonesia : Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*. Bandung : Mandar Maju
- Poerwadarminta, W.J.S. 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka
- Priyono dan Zaenudin Ismail. 2012. *Teori Ekonomi*. Surabaya : Dharma Ilmu
- Santoso, Urip. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta : Kencana
- Sidarta dan Sulistyowati Irianto. 1990 *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Soekanto, Soerjono. 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press

2. Karya Tulis / Penelitian / Jurnal

- Dea Natasya (2016), *Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Skripsi Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Lampung
- Urip Santoso (2010), *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*, Jurnal Hukum Pro Justitia, Volume 28 Nomor 2
- Diana Wijayanti (2002), *Melacak Pembuktian Teori-Teori Pertumbuhan Ekonomi*, Jurnal Ekonomi Pembangunan, Volume 7 Nomor 2

3. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*
- Peraturan Pemerintah Nomor No.40 Tahun 1996 Tentang *Hak Guna Usaha, Gak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2015 Tentang *Izin Lokasi*



Peraturan Kepala Badan Pertanahan
Nasional No 2 Tahun 2013
Tentang *Pelimpahan*
Kewenangan Pemberian Hak
Atas Tanah Dan Kegiatan
Pendaftaran Tanah

Keputusan Menteri Negara
Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 16
Tahun 1997 Tentang
Perubahan Hak Milik menjadi
Hak Guna Bangunan atau Hak
Pakai dan Hak Guna
Bangunan menjadi Hak Pakai