



**PEMECAHAN HAK ATAS TANAH TIDAK SEMPURNA DALAM
SERTIPIKASI TANAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN BUKIT
CISALAK PERMAI PT. SRIMANGANTI AGUNG LESTARI DI
KABUPATEN SUMEDANG**

Meita Fadhilah*, Ana Silviana, Sri Wahyu Ananingsih
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: meitafadhilah@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian bertujuan untuk mengetahui proses pemecahan hak atas tanah tidak sempurna dalam sertipikasi tanah pembangunan perumahan Bukit Cisalak Permai dan mengetahui status hukum tanah yang belum diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah. Metode Penelitian dalam penulisan hukum ini adalah yuridis empiris dengan metode pengumpulan data data primer dan data sekunder. Hasil penelitian ini adalah proses pemecahan hak atas tanah tidak sempurna dalam sertipikasi tanah dalam pembangunan perumahan Bukit Cisalak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari. Status Hukum terhadap tanah yang belum diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah. Kesimpulan atas hasil penelitian yang telah dilakukan bahwa pemecahan hak hak atas tanah dapat diajukan oleh setiap orang yang sah di mata hukum. Permohonan pemecahan hak atas tanah tidak sempurna dilakukan PT. Srimanganti Agung Lestari dalam sertipikasi tanah dalam pembangunan perumahan Bukit Cisalak Permai ini pada dasarnya menyalahi peraturan yang ada dan memiliki persamaan dengan pemisahan hak atas tanah. Status hukum terhadap tanah yang belum diajukan permohonan tetap memiliki status hukum sama seperti bidang tanah semula.

Kata kunci : *Pemecahan Hak Atas Tanah Tidak Sempurna, Sertipikasi Tanah, Pembangunan Perumahan.*

ABSTRACT

This research aims to determine how is the process of land rights of splitsing incompletely in the land certification in Bukit Cisalak Permai and to determine what is the legal status of land that has not been filed an application forms to land rights of splitsing. Method used in this research is empirical jurisdiction with methods of data collection who had been done by the author were using primary data and secondary data. The result of this research is how is the process of land rights of splitsing incompletely in the land certification in Bukit Cisalak Permai and what is the legal status of land that has not been filed an application forms to land rights of splitsing. The conclusion of this research had been made based on research in Land Rights of splitsing could be filed by any person who legally owns a land. Land rights of splitsing incompletely in the land certification in Bukit Cisalak Permai has been filed by Srimanganti Agung Lestari Company, the legal status of land that has not been filed an application forms to land rights of splitsing whether it appropriate with an existing regulations or not and this land rights of splitsing has much similarities with the separation of land rights. About this Land Rights of splitsing should be made a specific regulations in order not to have a legal vacuum or a mistaken.

Keywords : *Land Rights of Splitsing, Land Certification, and Housing Development.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkungan hukum adat, Hak Ulayat dan fungsi sosial, kini mulai dilihat dengan kaca mata ekonomi, sehingga tepat apabila Perserikatan Bangsa-Bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalah pertanahan tidak lagmenyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.¹

Makna kata “Tanah” memiliki berbagai arti. Di dalam Buku Penggunaan tanah (*Land Use*) di Indonesia dapat dilihat dalam 3 nilai, yakni:²

1. Tanah dinilai menurut kemampuan menghidupkan tanaman (tanah subur atau gersang);
2. Tanah dinilai atau diukur menurut ukuran berat atau isi, misalnya tanah urukan (untuk menimbun suatu lokasi berlumpur atau berrawa); dan
3. Tanah dinilai menurut luasnya dan tidak dapat dipindahkan (ia tetap berada di tempat, daerah atau wilayah).

Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa : “sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Sertipikasi bukti kepemilikan hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui proses

pendaftaran tanah yang sebelumnya sudah dilaksanakan. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah salah satunya memberikan pengaturan bagi pemilik tanah yang ingin melakukan perubahan hak atas tanah yang dimilikinya, terlebih dahulu harus melakukan pendaftaran atas perubahan data yang akan dilakukan. Pendaftaran atas perubahan data ini meliputi perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan hak atas tanah, pemisahan hak atas tanah serta penggabungan hak atas tanah. Pemecahan, pemisahan, serta penggabungan hak atas tanah ini lebih spesifik dijelaskan di dalam Pasal 48 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai bagaimana tata cara pemecahan hak atas tanah sempurna.

Pasal 48 dan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini tidak menerangkan secara spesifik pengertian mengenai dapat dipecah secara sempurna, kategori pemecahan secara sempurna dan kategori pemecahan secara tidak sempurna, serta status hukum terhadap tanah yang belum diajukan pendaftaran atas perubahan data yang akan ataupun telah dilakukan. Praktek pemecahan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan maupun oleh pemohon, seringkali menimbulkan problematika hukum. Problematika hukum mengenai pemecahan hak atas tanah ini menimbulkan alasan bagi penulis untuk mencoba menelaah lebih lanjut melalui penelitian dengan judul: **Pemecahan Hak Atas Tanah Tidak Sempurna Dalam Sertifikasi Tanah Dalam Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut dalam latar belakang penelitian diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pemecahan hak atas tanah tidak sempurna dalam sertifikasi

¹Muhammad Yamin Lubis, Abd Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004), Hlm. 26.

² John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), Hlm. 163

tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cislak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang?

2. Bagaimana status hukum tanah yang belum diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah dalam sertipikasi tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cislak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan hukum ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pemecahan hak atas tanah tidak sempurna dalam sertipikasi tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cislak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang.
2. Untuk mengetahui status hukum tanah yang belum diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah dalam sertipikasi tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cislak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang.

II. METODE

Penelitian pada hakekatnya adalah merupakan usaha yang dilakukan dengan metode ilmiah. Pada setiap sesuatu yang dinyatakan sebagai upaya ilmiah, maka pertanyaan dasar yang biasa diajukan sebagai tantangan terhadapnya adalah sistem dan metode yang digunakan.³ Penelitian pada dasarnya ialah usaha untuk mencari data (sesuatu yang diketahui atau diasumsikan) yang digunakan untuk memecahkan suatu masalah, atau untuk menguji suatu hipotesis, atau hanya

³ FX. Soebijanto, *Perencanaan Riset dan Strateginya, Kursus Penyegaran Metodologi Penelitian Bagi Dosen-Dosen*, (UNDIP :1980), Hlm. 2.

ingin mengetahui apakah ada permasalahan atau tidak.⁴

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu bahwa dalam mencari data yang diperlukan tidak hanya berpegang pada segi yuridis saja melainkan juga dengan kenyataan pada aspek bekerjanya hukum di masyarakat. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori hukum dan pendapat para sarjana. Penelitian hukum yang empiris berpegang pada perumusan masalah melalui penetapan objek, pengumpulan data, penarikan kesimpulan dan interpretasi.⁵

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian meliputi sifat dan tujuan penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif⁶ yang menyangkut perumusan masalah dalam penelitian ini.

Disimpulkan bahwa dengan penggunaan spesifikasi penelitian hukum secara *deskriptif analitis* ini diharapkan mampu memaparkan

⁴ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2004), Hlm. 47

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, (a) *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hlm. 230.

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, (b) *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995), Hlm. 12.

gambaran yang jelas dan sistematis dalam menganalisa dan menjawab permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek Penelitian pada dasarnya adalah yang akan dikenal sebagai hasil kesimpulan. Didalam subjek penelitian inilah terdapat objek penelitian. Subjek penelitian pada penelitian ini adalah Pemecahan Hak Atas Tanah Tidak Sempurna yang dilakukan oleh PT. Srimanganti Agung Lestari dalam Sertipikasi Tanah dalam Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai di Kabupaten Sumedang. Objek penelitian dalam penelitian ini adalah Pemecahan Hak Atas Tanah Tidak Sempurna dalam Sertipikasi Tanah dalam Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai di Kabupaten Sumedang.

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasannya. Ada dua jenis data kualitatif yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data Primer (Studi Lapangan)

Data primer yaitu data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Cara memperoleh data primer salah satunya dengan wawancara. Wawancara (narasumber). Wawancara merupakan suatu interaksi dan komunikasi.⁷

2. Data Sekunder (Studi Kepustakaan)

Data Sekunder ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan peneliti untuk mencari landasan teoritis dari permasalahan penelitian. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan pada dasarnya adalah menunjukkan jalan pemecahan permasalahan penelitian.⁸

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan kuliah hukum agraria; karya ilmiah para sarjana atau buku-buku tentang hukum agraria, tata cara perolehan tanah, dan tanah untuk pembangunan perumahan; jurnal ilmiah tentang hukum agraria, tata cara perolehan tanah, dan tanah untuk pembangunan perumahan; dan Internet.

c. Bahan Hukum Tersier

E. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif yang merupakan suatu cara yang menghasilkan data deskriptif analisis. Metode induktif merupakan suatu cara penelitian yang dimulai dari fakta-fakta yang ditemukan di lapangan kemudian dianalisis dengan konsep-konsep teori yang digunakan dalam penelitian.⁹

⁷Ronny Hanitijo Soemitro, (b), *op.cit.*, Hlm.57

⁸ Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), Hlm.114-115.

⁹ Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung; Pustaka Setia, 2002), Hlm.63.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pemecahan Hak Atas

Tanah Tidak Sempurna dalam Sertifikasi Tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai

1. Proses dan Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah

a. Perolehan Hak Atas Tanah

Perolehan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan atau memperoleh tanah bagi keperluan perusahaan setelah memperoleh ijin lokasi. Seperti yang telah kita ketahui bahwa dalam Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai yang memiliki 3 sasaran masyarakat yang berbeda bukanlah hal yang mudah dan sedikit untuk memperoleh tanahnya. Hal ini merupakan komponen yang utama dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, maka dari itu sebelum dilakukan pembangunan perumahan PT. Srimanganti Agung Lestari terlebih dahulu mencari areal tanah luas agar dapat terlaksananya tujuan perusahaan yaitu melakukan pembangunan perumahan.

Tanah di Desa Cisalak Kecamatan Cisarua Kabupaten Sumedang yang dibutuhkan PT. Srimanganti Agung Lestari dalam pembangunan perumahan ini terdiri atas tanah yang memiliki status hak atas tanah yang berbeda yang terdiri dari tanah Hak Milik Adat, tanah yang belum bersertipikat, serta tanah Hak Milik. Perolehan Tanah yang dilakukan PT. Srimanganti Agung Lestari dilakukan setelah mendapat ijin Lokasi. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal telah diatur mengenai

bagaimana cara Perusahaan Swasta untuk dapat memperoleh tanah.

Pelaksanaan perolehan tanah pembangunan perumahan Bukit Cisalak Permai pada rencana awalnya akan dilaksanakan dengan cara melakukan jual-beli terlebih dahulu antara para pemilik tanah baik tanah Hak Milik, maupun tanah yang belum memiliki sertipikat dengan PT. Srimanganti Agung Lestari, dimana didalam hal ini proses yang dilakukan cukup memakan waktu lama dan juga biaya yang tidak sedikit sebagai modal awal PT. Srimanganti Agung Lestari melakukan pembangunan perumahan.¹⁰ Adanya keraguan yang dimiliki oleh PT. Srimanganti Agung Lestari dalam hal apabila ijin lokasi untuk melakukan pembangunan perumahan ini tidak disetujui, maka PT. Srimanganti Agung Lestari bisa saja mendapatkan kerugian yang banyak dan besarnya resiko tanah jatuh mejadi tanah Negara.¹¹

Apabila pelaksanaan perolehan tanah pembangunan perumahan Bukit Cisalak Permai ini dilaksanakan dengan cara melakukan jual-beli terlebih dahulu antara pemilik tanah Hak Milik dengan pihak PT. Srimanganti Agung Lestari pada dasarnya menyalahi aturan dan dapat batal demi hukum. Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Adanya oknum masyarakat yang melakukan kecurangan seperti menaikkan harga jual permeter yang jauh berbeda dengan harga tanah yang ada di sekitar daerah Cisalak ini membatalkan rencana awal PT. Srimanganti Agung Lestari untuk

¹⁰ Karina Riani, Wawancara, Komisararis Perseroan PT. Srimanganti Agung Lestari.

¹¹ H. Haryono, S.Ip., *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang.

melakukan jual-beli terlebih dahulu antara PT. Srimanganti Agung Lestari dengan pihak pemilik tanah Hak Milik.

Perolehan tanah bagi PT. Srimanganti Agung Lestari dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah, karena status hak atas tanah yang didapat berbeda dengan status hak atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan. Perolehan tanah yang dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah ini dilakukan agar perusahaan dapat melakukan permohonan yang sesuai dengan tanah yang diperlukan oleh perusahaan yaitu tanah dengan Hak Guna Bangunan. Sesuai dengan adanya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 hanya Badan Hukum tertentu yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik yaitu bank pemerintah, badan keagamaan serta badan sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang tanggal 5-4-1994 No.01 sampai dengan 68/ 1994 dimana tanah-tanah tersebut telah dilepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan PT. Srimanganti Agung Lestari (Pemohon), dengan disertai pembayaran sejumlah uang yang telah dilakukan oleh Pemohon kepada pemegang haknya dengan cara terlebih dahulu dilakukan musyawarah untuk mencapai mufakat antara masyarakat pemilik hak atas tanah dengan PT. Srimanganti Agung Lestari untuk menentukan bentuk dan besaran jumlah yang harus dibayarkan oleh pihak PT. Srimanganti Agung Lestari kepada pemilik hak atas tanah.

b. Proses Pengajuan Permohonan dan Pemberian Ijin Lokasi

Ijin lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan yang berlaku sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha yang bertujuan untuk mengarahkan dan mengendalikan lokasi tersebut sehingga dalam pemanfaatannya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan pemanfaatan yang dibutuhkan oleh suatu Perusahaan.¹²

Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang Nomor 403/ SK-02/KP.SMD/94 tentang pemeberian ijin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan tanah seluas 148.000m² terletak di Desa Cisalak, Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang kepada PT. Srimanganti Agung Lestari. Didalam Surat Keputusan disebutkan bahwa pemberian ijin lokasi kepada PT. Srimanganti Agung lestari ini diberikan sesuai dengan pertimbangan.

c. Permohonan Hak Atas Tanah

PT. Srimanganti Agung Lestari terlebih dahulu menyiapkan data fisik dan data yuridis yang wajib dilampirkan dalam permohonan perolehan Hak Guna Bangunan, lalu melakukan pengisian formulir yang telah disediakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang. Setelah pengisian formulir selesai, lalu dilakukan pemeriksaan terhadap lampiran surat-surat data fisik dan data yuridis. Setelah dinyatakan lengkap oleh petugas di Kantor Pertanahan, maka diberi tanda didalam formulir

¹² H. Haryono, S.Ip., *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang.

permohonan, lalu petugas di Kantor Pertanahan akan memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian serta memberitahukan kepada pemohon untuk melakukan pembayaran yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan sesuai dengan rincian yang ada dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Status Hukum Tanah yang Belum Diajukan Permohonan Pemecahan Hak Atas Tanah

1. Proses Pengajuan Permohonan Pemecahan Hak Atas Tanah

Dalam melakukan mengajukan permohonan pemecahan hak atas tanah ini ada beberapa syarat yang wajib diperhatikan terlebih dahulu oleh pemohon, diantaranya yaitu:¹³

- a. Pemecahan bidang tanah pertanian harus sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan, yaitu:
 - 1) Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan rencana tata ruang dan wilayah;
 - 2) Menggunakan tanah dalam hal ini meliputi tentang pemeliharaan atas tanah dan lingkungan sekitar;
 - 3) Tidak boleh melakukan perubahan terhadap penggunaan tanah; dan
- b. Pemecahan bidang non-pertanian harus sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan, yaitu:
 - 1) Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan rencana tata ruang dan wilayah,;
 - 2) Harus memenuhi azas penggunaan tanah yang meliputi azas aman, tertib, lancer, asri, dan sehat;

- 3) Tapak Kaveling, harus sesuai dengan peraturan peundang-undangan yang berlaku;
- 4) Memenuhi peraturan mengenai ketentuan tata bangunan atau rencana tata bangunan yang telah ditetapkan instansi teknis; dan
- 5) Tidak boleh melakukan perubahan terhadap penggunaan tanah.

Peraturan mengenai ketentuan tentang pemecahan hak atas tanah yang wajib pemohon perhatikan sebelum mengajukan permohonan sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 3 tahun 1997 yaitu meliputi:

- a. Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang baru hasil dari pemecahan itu dilaksanakan pengukuran;
- b. Status hukum satuan-satuan bidang tanah tersebut adalah sama dengan status hukum bidang tanah semula;
- c. Untuk melakukan pendaftaran, masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, serta sertipikat baru, sebagai nomor pengganti hak, surat ukur, buku tanah sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencantumkan catatannya didalamnya.

2. Tata Cara Pemecahan Hak Atas Tanah

Tata cara permohonan pemecahan hak atas tanah yang harus dilakukan pemohon sesuai dengan adanya Pasal 38 pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu meliputi:

- a. Mengisi formulir permohonan;
- b. Melampirkan berkas-berkas yang dibutuhkan.

Apabila merujuk pada ketentuan Pasal 48 ayat (1) Peraturan

¹³ H. Haryono, S.Ip., *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, tanggal 3 Februari 2017.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pemecahan hak atas tanah ini dilakukan secara sempurna. Pemecahan hak atas tanah secara sempurna ini yaitu pemecahan suatu bidang tanah yang telah terdaftar dilakukan permohonan pengajuan pemecahan hak atas tanah yang dipecah secara keseluruhan jumlah luas yang ada baik dengan luas yang sama ataupun yang berbeda tanpa menyisakan sejumlah luas tanah. Pengajuan permohonan pemecahan hak atas tanah yang diajukan oleh PT. Srimanganti Agung Lestari untuk pembangunan perumahan Bukit Cisalak Permai ini dilakukan permohonan pemecahan hak atas tanah tidak sempurna. Pemecahan hak atas tanah tidak sempurna disini yaitu dimana pengajuan permohonan pemecahan hak atas tanah hanya diajukan untuk sejumlah tanah yang luas nya mencapai 1.200m² yang akan dilakukan pembangun perumahan untuk 16 bidang tanah, dimana satuan luas bidang tanah sebesar 75m², dan menyisakan luas tanah sebesar 44.276m². Tanah yang dimohonkan pengajuan pemecahan hak atas tanah tidak sempurna status hukum yang didapat tetap sama seperti status hukum hak atas tanah yang didapat sebelum melakukan pengajuan pemecahan hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan. Terhadap sisa luas tanah yang ada maka status hak atas tanah nya tetap menjadi Hak Guna Bangunan Induk.

Pemecahan hak atas tanah tidak sempurna yang diajukan oleh PT. Srimanganti Agung Lestari ini pada dasarnya tidak sesuai dengan apa yang ada dalam ketentuan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Permohonan Pemecahan hak atas tanah tidak sempurna ini dapat dikabulkan dengan adanya persetujuan dari Kepala Kantor Kabupaten Sumedang dengan memerhatikan beberapa hal, diantaranya yaitu:¹⁴

1. Peminat terhadap pembangunan perumahan bukit Cisalak Permai ini masih rendah;
2. Marketing pemasaran pembangunan perumahan bukit Cisalak Permai yang cenderung masih lemah;
3. Letak pembangunan perumahan yang kurang menarik minat para pembeli karena kurang strategis dan jauh dari jalan utama;
4. Telah melakukan kerjasama dengan BTN dan Korpri tetapi tetap tidak membuahkan hasil; dan
5. Modal yang tidak sedikit.

Atas beberapa pertimbangan, maka untuk memberikan keringanan terhadap PT. Srimanganti Agung Lestari dalam hal melakukan pembangunan perumahan Bukit Cisalak Permai yang disadari betul oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang untuk membutuhkan biaya yang tidak sedikit, maka dari itu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang mengabulkan permohonan pemecahan hak atas tanah tidak sempurna yang diajukan oleh PT. Srimanganti Agung Lestari ini. Harapannya dengan dilakukan pemecahan hak atas tanah tidak sempurna ini maka proyek pembangunan perumahan bukit Cisalak Permai dapat berjalan dengan

¹⁴ H. Haryono, S.Ip., *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang.

lancar dan dapat menarik minat pembeli lalu dapat dilakukan pengajuan permohonan pemecahan hak atas tanah secara sempurna kedepannya.

3. Status Hukum Tanah yang Belum Diajukan Permohonan Pemecahan Hak Atas Tanah

Peraturan mengenai ketentuan tentang pemecahan hak atas tanah yang wajib pemohon perhatikan sebelum mengajukan permohonan sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 3 tahun 1997 yaitu meliputi:

- a. Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang baru hasil dari pemecahan itu dilaksanakan pengukuran;
- b. Status hukum satuan-satuan bidang tanah tersebut adalah sama dengan status hukum bidang tanah semula;
- c. Untuk melakukan pendaftaran, masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, serta sertipikat baru, sebagai nomor pengganti hak, surat ukur, buku tanah sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencantumkan catatannya didalamnya.

Terhadap tanah-tanah yang telah dimohonkan permohonan pemecahan hak atas tanah, maka tanah-tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri diatas bahwa status tanah tersebut adalah sama dengan status bidang tanah semula. Maka terhadap tanah yang dimiliki oleh PT. Srimnganti Agung Lestari sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang Nomor 403/HGB/KWBPN/1994

memberikan pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Srimanganti Agung Lestari yang berkedudukan di Sumedang, maka terhadap tanah yang diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah tidak sempurna ini tetap mendapat status hukum tanah Hak Guna Bangunan.

Status Hukum Tanah terhadap tanah-tanah yang belum diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah dalam sertipikasi tanah dalam pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai ini maka tetap menjadi Hak Guna Bangunan Induk.

IV. KESIMPULAN

Bertitik tolak dari permasalahan, pembahasan, maupun analisa yang telah dilakukan oleh Penulis dihalaman sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan diantaranya :

1. Proses pemecahan hak atas tanah tidak sempurna dalam sertipikasi tanah Pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai PT. Srimanganti Agung Lestari di Kabupaten Sumedang ini pada dasarnya sama dengan proses pengajuan permohonan pemecahan hak atas tanah secara sempurna dan didalam pelaksanaannya pun memiliki kesamaan dengan pemisahan hak atas tanah. Pada dasarnya, pemecahan hak atas tanah ini wajib dilakukan secara sempurna sesuai dengan peraturan yang ada dalam Pasal 48 maupun dengan ketentuan pemisahan hak atas tanah yang terdapat di dalam Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tetapi karena beberapa faktor yang ada maka pemecahan

hak atas tanah tidak sempurna ini dapat dilakukan.

2. Status hukum tanah terhadap tanah-tanah yang telah dimohonkan permohonan pemecahan hak atas tanah, maka tanah-tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 3 tahun 1997 bahwa status tanah tersebut adalah sama dengan status bidang tanah semula. Maka terhadap tanah yang dimiliki oleh PT. Srimnganti Agung Lestari sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang Nomor 403/HGB/KWBPN/1994 memberikan pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Srimanganti Agung Lestari yang berkedudukan di Sumedang, maka terhadap tanah yang diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah tidak sempurna ini tetap mendapat status hukum tanah Hak Guna Bangunan. Status Hukum Tanah terhadap tanah-tanah yang belum diajukan permohonan pemecahan hak atas tanah dalam sertipikasi tanah dalam pembangunan Perumahan Bukit Cisalak Permai ini maka tetap menjadi Hak Guna Bangunan Induk.

V. DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adi, Rianto, Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum, (Jakarta: Granit, 2004).
- Denim, Sudarwan, Menjadi Peneliti Kualitatif, (Bandung; Pustaka Setia, 2002).
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan

Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaanya, (Jakarta: Djambatan, 2000).

Hanitijo, Soemitro Ronny, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988).

Muhammad, Abdulkadir, Hukum dan Penelitian Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).

Salindeho, John, Masalah Tanah dalam Pembangunan, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993).

Sugono, Bambang, Metodologi Penelitian Hukum Suatu Pengantar, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003).

Soebijanto, FX., Perencanaan Riset dan Strateginya, Kursus Penyegaran Metodologi Penelitian Bagi Dosen-Dosen, (UNDIP: 1980).

Umar, Husein, Metode Riset Perilaku Organisasi, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003).

Yamin Lubis, Muhammad, Abd Rahim Lubis, Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).



Undang-undang Nomor 1 tahun 2011
tentang Perumahan dan Kawasan
Permukiman.

Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007
tentang Perseroan Terbatas.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah.

JURNAL

Upik Hamidah, “Jurnal Nasional tentang
Pelaksanaan Penetapan Batas
Tanah Pertanian Setelah
Diberlakukannya UU No. 56 Prp
Tahun 1960”, *Justisia*, No. 16 Th.
V 1997

Septianingsih S.R., *Jurnal Nasional
“Studi Tentang Pelayanan
Penerbitan Sertifikat Tanah di
Kantor Pertanahan Kota
Samarinda”*, 2015.