

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **1. Gambaran Umum Kabupaten Situbondo**

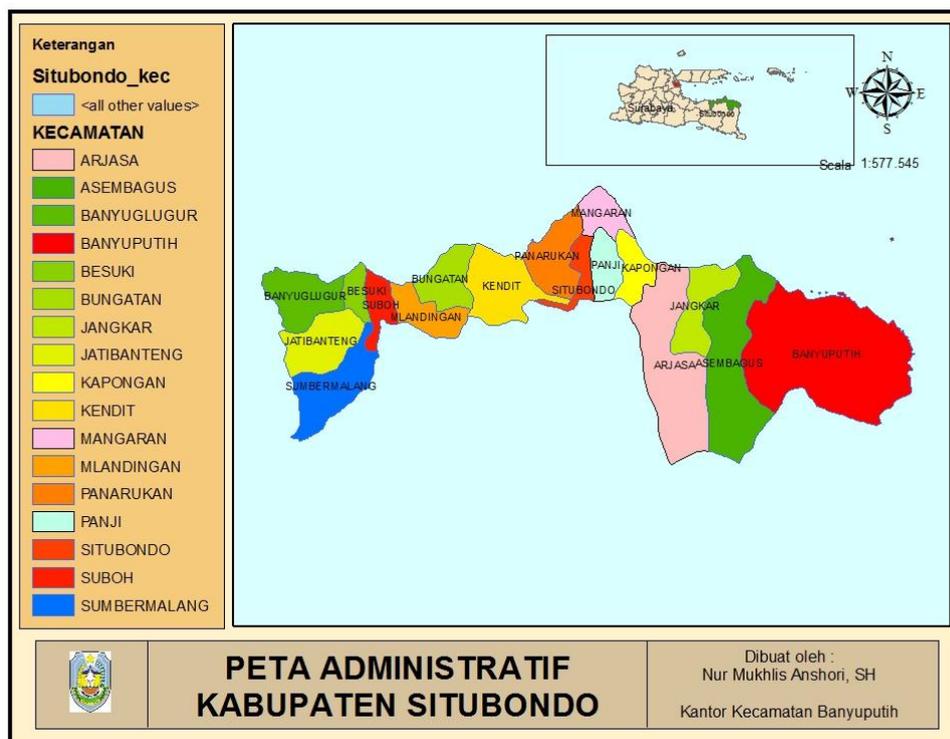
###### **a. Geografis Kabupaten Situbondo**

Kabupaten Situbondo merupakan salah satu Kabupaten di Jawa Timur yang letaknya berada di ujung timur Pulau Jawa bagian utara dengan posisi antara  $7^{\circ}35' - 7^{\circ}44'$  Lintang Selatan dan  $113^{\circ}30' - 114^{\circ}42'$  Bujur Timur. Letak Kabupaten Situbondo di sebelah utara berbatasan dengan Selat Madura, sebelah timur berbatasan dengan Selat Bali, sebelah selatan dengan Kabupaten Bondowoso dan Kabupaten Banyuwangi serta sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Probolinggo. Luas Kabupaten Situbondo adalah 1.638,50 Km<sup>2</sup> atau 163.850 Ha, bentuknya memanjang dari barat ke timur lebih kurang 140 Km.

Pantai Utara umumnya berdataran rendah dan di sebelah selatan berdataran tinggi. Wilayah kecamatan terluas adalah Kecamatan Banyuputih, dengan luas 481,67 Km<sup>2</sup>. Disebabkan oleh luasnya hutan jati di perbatasan antara Kecamatan Banyuputih dengan wilayah Banyuwangi Utara. Sedangkan wilayah kecamatan terkecil adalah Kecamatan Besuki yaitu 26,41 Km<sup>2</sup>. Dari 17 kecamatan yang ada, diantaranya terdiri dari 14 kecamatan yang memiliki pantai dan 4 kecamatan tidak memiliki pantai,

yaitu Kecamatan Sumbermalang, Kecamatan Jatibanteng, Kecamatan Situbondo dan Kecamatan Panji.<sup>73</sup>

Gambar 4.1  
Peta Kabupaten Situbondo



Sumber: Data Sekunder, tidak diolah, 2017

### b. Sejarah Kabupaten Situbondo

Sejarah Kabupaten Situbondo tidak terlepas dari sejarah Karesidenan Besuki, karena pada awalnya daerah ini lebih dikenal dengan Karesidenan Besuki. Pada tahun 1743 Belanda telah menjajah dan menguasai Pulau Jawa termasuk pula Karesidenan Besuki. Kemudian sempat Inggris menguasai Karesidenan Besuki beberapa tahun tetapi

<sup>73</sup> <http://ditjenpdt.kemendesa.go.id/potensi/district/14-kabupaten-situbondo>, diakses 22 November 2017 pukul 16.00 WIB

kembali lagi Besuki dikuasai oleh Belanda. Pada tahun 1840 masa Pemerintahan Raden Prawirodiningrat III perkembangan Karesidenan Besuki kalah maju dibanding Kabupaten Situbondo, mungkin karena di Kabupaten Situbondo mempunyai beberapa pelabuhan yang cukup menunjang perkembangannya, yaitu antara-lain : Pelabuhan Panarukan, Kalbut dan Jangkar, sehingga pada akhirnya pusat pemerintahan berpindah ke Kabupaten Situbondo. Kemudian Raden Tumenggung Aryo Soeryo Dipietro diangkat sebagai Bupati Pertama Kabupaten Situbondo, dan wilayah Karesidenan Besuki dibagi menjadi 2 yaitu: Besuki termasuk Suboh ke arah Barat hingga Banyuglugur ikut wilayah Kabupaten Bondowoso dan Mlandingan ke arah Timur hingga Tapen ikut wilayah Kabupaten Situbondo.<sup>74</sup>

Pada masa pemerintahan Belanda oleh Daendels, nama kabupaten Situbondo adalah Kabupaten Panarukan, sehingga pada saat adanya kerja paksa yang diperintah oleh Daendels sepanjang pantai utara Pulau Jawa jalan tersebut dikenal dengan Jalan Anyer-Panarukan. Nama Kabupaten Panarukan berubah menjadi Kabupaten Situbondo pada tahun 1972 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1972 tentang Perubahan Nama dan Pemindahan Tempat Kedudukan Pemerintah Daerah, yang mana pada Pasal 1 disebutkan “Merubah nama Kabupaten Panarukan menjadi Kabupaten Situbondo”. Setelah Indonesia merdeka, Kabupaten Situbondo telah dipimpin oleh beberapa Bupati

---

<sup>74</sup> <https://situbondokab.go.id/sejarah-situbondo/>, diakses 22 November 2017 pukul 16.30 WIB

secara bergantian dan saat ini masa Pemerintahan periode 2016-2021 Kabupaten Situbondo dipimpin oleh Bupati Dadang Wigiarto.

## **2. Gambaran Umum Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo**

### **a. Sejarah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo**

Dinas yang bertempat di JL. PB. Sudirman No 20 Kabupaten Situbondo atau DPMPTSP adalah Dinas yang memiliki urusan pemerintahan utama yaitu urusan penanaman modal. Kemudian ditentukan bahwa urusan perizinan menjadi tugas dan wewenang dinas yang menangani penanaman modal. Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu atau disingkat DPMPTSP merupakan salah satu Satuan Kerja Perangkat Daerah atau disebut SKPD di Kabupaten Situbondo berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah. Seperti yang penulis sampaikan di atas bahwa DPMPTSP memiliki urusan utama terkait penanaman modal, sehingga penulis tampilkan jumlah investasi di Kabupaten Situbondo dua tahun terakhir.

Tabel 4.1

## Data Realisasi Investasi PMDN Tahun 2015-2016

No.	Tahun	Jumlah Investasi
1.	2015	Dengan 12 bidang usaha, jumlah investasi: 2.822.105.320.533
2.	2016	Dengan 12 bidang usaha, jumlah investasi: 760.726.760.423

Sumber: Data Primer, diolah November 2017

DPMPTSP Kabupaten Situbondo mulai beraktivitas pada Januari 2017. Sebelum terbentuk nama DPMPTSP, kantor ini dahulu bernama Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT) yang lahir sejak tahun 2008. Pada tahun 2010 KPPT di Kabupaten Situbondo mengalami perubahan struktur tetapi tetap dengan nama yang sama yaitu KPPT, hingga akhirnya pada awal tahun 2017 berganti menjadi DPMPTSP. Apabila dilihat lebih kebelakang sebelum terlahir KPPT, kantor ini bernama Unit Pelayanan Terpadu (UPT) yang mana kedudukan UPT pada bagan organisasi sekretariat daerah Kabupaten Situbondo dibawah bagian ekonomi. UPT adalah organisasi non struktural, kepala UPT bukanlah pejabat eselon tertentu yang jabatannya lebih tinggi dibandingkan bagian dibawahnya, kepala UPT merupakan staff bagian ekonomi yang diberikan mandat untuk menjadi kepala Unit Pelayanan Terpadu. Namun pada tahun 2008 semenjak lahir KPPT, Kepala hingga staff terbawah sudah sesuai dengan jabatan eselonnya artinya KPPT hingga berganti DPMPTSP adalah organisasi struktural.

Kembali pada DPMPTSP, hampir semua Kabupaten/Kota di Indonesia memiliki nama DPMPTSP serentak pada Januari 2017. Namun

saat ini masih terdapat beberapa Kabupaten/Kota yang masih menggabungkan dinas ini dengan yang lain misalnya Kabupaten Bondowoso yaitu DPMPTSP Naker. DPMPTSP secara nasional didasarkan pada PP RI Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah dan Permendagri Nomor 100 Tahun 2016 tentang Pedoman Nomenklatur DPMPTSP Provinsi dan Kabupaten/Kota. Sementara dalam pelaksanaannya di Kabupaten Situbondo, DPMPTSP berdasar pada Perbup Situbondo Nomor 56 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja DPMPTSP Kabupaten Situbondo. Serta Perbup Situbondo Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pendelegasian Sebagian Wewenang Bupati Bidang Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala DPMPTSP.

**b. Visi dan Misi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo**

Dari hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana, diperoleh informasi bahwa pada era pemerintahan Bupati Kabupaten Situbondo terbaru yaitu mulai tahun 2016 hingga tahun 2021 visi dan misi hanya ada satu yaitu milik Bupati, seluruh dinas dinas dibawahnya berusaha menyokong atau mendukung supaya visi misi pemerintahan Kabupaten Situbondo benar-benar tercapai tetapi sesuai dengan tugas dan fungsi dinas tersebut. Visi dan misi pemerintahan Kabupaten Situbondo sebagai berikut:<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> Hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 11 November 2017 pukul 09.00 WIB bertempat di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo

Visi:

Terwujudnya Masyarakat Situbondo yang Madani, Mandiri, serta Lebih Beriman, Sejahtera, dan Berkeadilan.

Misi:

1. Mewujudkan SDM yang beriman, berkualitas, berprestasi dan aktif dalam pembangunan;
2. Mewujudkan perekonomian yang stabil dan dinamis berbasis potensi lokal;
3. Meningkatkan kualitas hidup yg sehat, sejahtera dan berkeadilan;
4. Memantapkan kualitas infrastruktur yang mendukung pemenuhan hak dasar yang berwawasan lingkungan;
5. Meningkatkan tata kelola yang baik dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo memiliki visi sama dengan visi pemerintahan Kabupaten Situbondo, dan memiliki misi sesuai nomor lima dari misi pemerintahan Kabupaten Situbondo yaitu meningkatkan tata kelola yang baik dalam penyelenggaraan pemerintahan. Misi tersebut telah ditetapkan oleh pemerintah karena sesuai dengan tugas dan fungsi DPMPTSP. Dari misi tercipta beberapa tujuan dan sasaran pemerintahan Kabupaten Situbondo. DPMPTSP memiliki tujuan yang sesuai dengan tujuan ke lima dari misi pemerintahan Kabupaten Situbondo yaitu meningkatkan kepuasan masyarakat terhadap pelayanan publik melalui reformasi birokrasi. Lalu memiliki sasaran ke sembilan belas yaitu meningkatnya

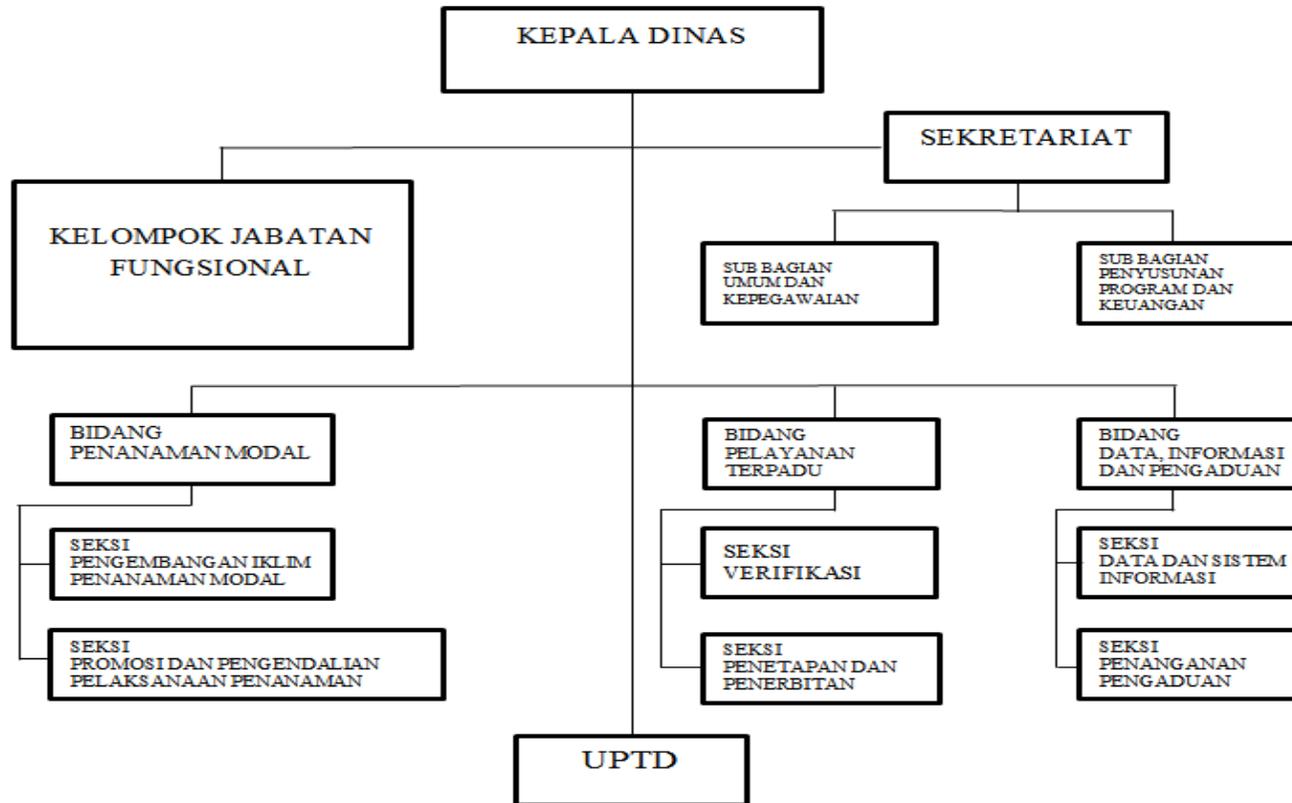
kualitas pelayanan publik dengan indicator sasaran indeks kepuasan masyarakat (IKM).

**c. Struktur Organisasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo**

Struktur Organisasi DPMPTSP sesuai yang tertuang pada lampiran Peraturan Bupati Situbondo Nomor 56 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo.

Bagan 4.1

Struktur Organisasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo



Sumber: Data Sekunder, diolah November 2017

**d. Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo**

Pelaksanaan tugas pokok dan fungsi ditentukan oleh Perda Kabupaten Situbondo Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah dilaksanakan mulai tanggal 2 Januari 2017. Kedudukan tugas dan fungsi dari DPMPT tertuang di dalam Pasal 2 Peraturan Bupati Situbondo Nomor 56 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja DPMPTSP Kabupaten Situbondo. Sementara untuk uraian tugas dan fungsi masing-masing jabatan dituangkan dalam Pasal 5 Peraturan Bupati tersebut.

Dalam Perbup Situbondo 56/2016 disebutkan kepala dinas memiliki tugas memimpin, melakukan koordinasi dan pengendalian dalam penyelenggaraan kegiatan pada bidang penanaman modal pelayanan terpadu satu pintu. Sekretariat memiliki tugas membantu Kepala Dinas dalam pengkoordinasian, penyusunan program, pelaksanaan evaluasi, penyelenggaraan tugas bidang secara terpadu dan tugas pelayanan administratif kepada seluruh satuan organisasi dalam lingkungan dinas. Sekretariat mempunyai beberapa fungsi yang tertera dalam Pasal 7. Di bawah sekretariat terdapat dua sub bagian yang masing-masing yaitu sub bagian umum dan kepegawaian mempunyai tugas melaksanakan ketatausahaan, dan tata usaha kepegawaian, lalu sub bagian penyusunan program dan keuangan mempunyai tugas melaksanakan perencanaan kegiatan, ketatausahaan dan tata usaha keuangan, evaluasi dan pelaporan. Sementara untuk fungsi dari kedua sub bagian tersebut dapat dilihat di

Pasal 8 dan Pasal 9 Peraturan Bupati Situbondo Nomor 56 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja DPMPTSP Kabupaten Situbondo.<sup>76</sup> Begitu seterusnya mengenai tugas dan fungsi masing-masing jabatan bisa dilihat hingga Pasal 23 Perbup tersebut. Menurut penulis setiap pemegang jabatan dalam organisasi DPMPTSP Kabupaten Situbondo telah melaksanakan tugas dan fungsi yang sesuai dengan Peraturan Bupati, contoh kecil pada saat penulis melakukan wawancara terkait penanaman modal responden yang dapat menjawab hanya bagian bidang penanaman modal, bukan berarti bagian lain tidak dapat menjawab hanya saja dikatakan oleh bagian-bagian lain jika takut kurang tepat, begitu juga ketika wawancara mengenai perizinan responden yang berkompeten menjawab yaitu bagian bidang pelayanan terpadu. Sehingga dapat dikatakan pemegang jabatan dalam organisasi DPMPTSP Kabupaten Situbondo telah melaksanakan tugas dan fungsi yang sesuai dengan kewenangannya masing-masing.

### **3. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo**

#### **a. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo**

Dari hasil wawancara dengan Tanto, visi dan misi kantor pertanahan yaitu sebagai berikut:<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup>Peraturan Bupati Situbondo Nomor 56 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo. Berita Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2016 Nomor 57.

<sup>77</sup> Hasil wawancara dengan Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah pada tanggal 10 November 2017 pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo.

Visi:

Terwujudnya pengelolaan pertanahan yang berkeadilan, kesejahteraan, berkesinambungan dan harmonis.

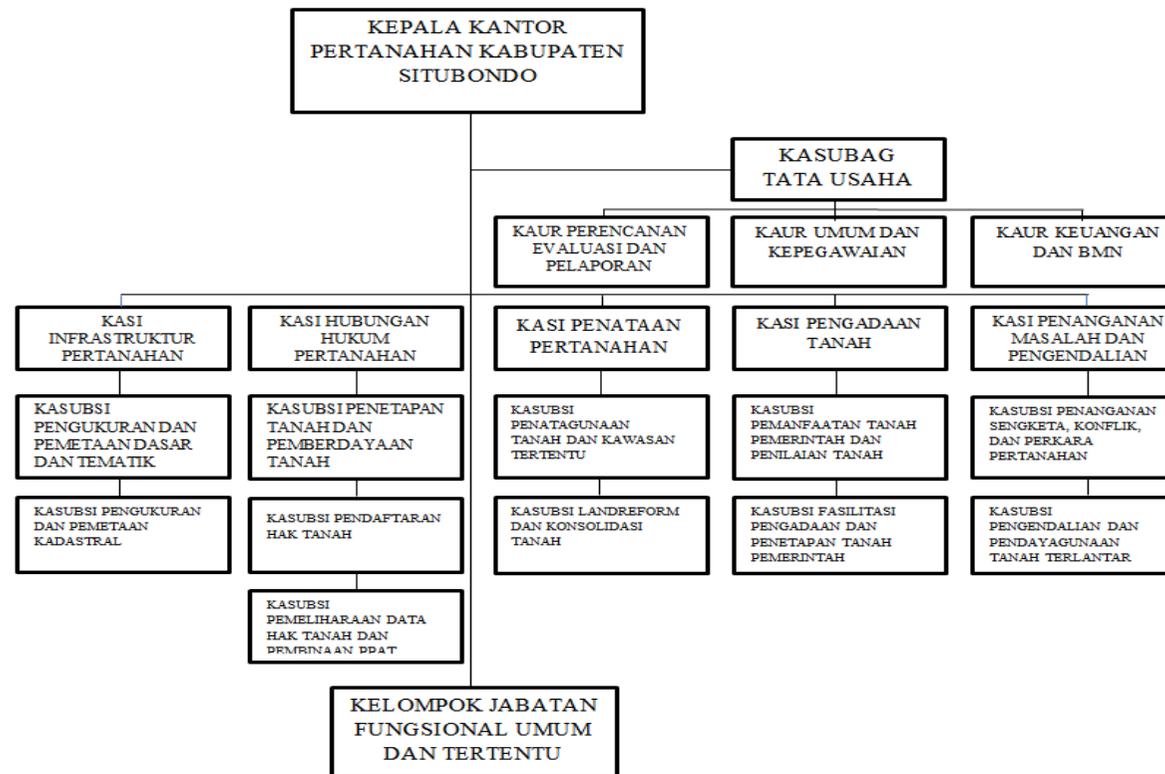
Misi:

1. Melaksanakan percepatan legalisasi asset masyarakat secara massal, murah dan cepat dengan mengembangkan partisipasi masyarakat dan pihak ketiga;
2. Memberikan pelayanan prima kepada masyarakat;
3. Meningkatkan partisipasi pertanahan dalam rangka pembangunan daerah.

## b. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Situbondo

Bagan 4.2

### Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo



Sumber: Data Primer, diolah November 2017

### **c. Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan Situbondo**

Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo memiliki satu tugas dan beberapa fungsi. Tugas dan fungsinya diatur dalam “Perpres Nomor 20/2015 tentang Badan Pertanahan Nasional”. Tugas dan fungsi yang dimaksud juga dituliskan dalam website Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo sendiri yaitu dalam alamat “<http://kab-situbondo.bpn.go.id/Tentang-Kami/Tugas-dan-Fungsi.aspx>”.

Tugas:

Badan Pertanahan Nasional melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Fungsi:

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;

7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.<sup>78</sup>

Berdasarkan isu hukum yang penulis angkat mengenai kewajiban izin pemanfaatan tanah berdasar prinsip pemisahan horizontal yang digunakan untuk persyaratan administratif mengajukan izin mendirikan bangunan, Kantor Pertanahan tidak memiliki peran cukup penting karena telah terlepas dari urusan Kantor Pertanahan. Namun jika dilihat lebih jauh ke belakang, tanah yang ingin diurus izin pemanfaatannya pasti merupakan tanah yang sudah sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan untuk didirikan bangunan apa di atasnya. Selain itu terkait penerbitan sertifikat tanah jelas Kantor Pertanahan sangat berperan sebagai responden karena sesuai dengan tugas Kantor Pertanahan yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Keterkaitan Kantor Pertanahan dengan tanah yang ingin didirikan bangunan tersebut terdapat dalam beberapa fungsi Kantor Pertanahan.

---

<sup>78</sup> **Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21.

#### **4. Gambaran Umum PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo dan PT. Tri Mitra Makmur Situbondo**

##### **a. Sejarah PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo dan PT. Tri Mitra Makmur Situbondo**

PT. Panca Mitra MultiPerdana (PT. PMMP) berdiri pada Tahun 1998 bertempat di Jalan Raya Banyuwangi KM 10 Desa Landangan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo Jawa Timur. Perusahaan tersebut salah satu anak perusahaan dari PT. Japfa Group. Pada tahun 2004 PT. Panca Mitra Multiperdana dijual dan dibeli oleh investor perusahaan dalam negeri dan perusahaan Singapore Seacold House dengan nama perusahaan yang tidak berubah tetap bernama PT. Panca Mitra Multiperdana. Investor dalam negeri atau pemilik perusahaan dalam negeri bernama Soesilo Soebardjo. Sejak saat itu perusahaan berstatus Perusahaan Modal Asing (PMA). Pada tahun 2010 perusahaan mengembangkan usahanya dengan membuka perusahaan di Tarakan Kalimantan Utara. Pada tahun 2013 investor dari Singapore menjual sahamnya dan diambil alih oleh perusahaan modal dalam negeri, sehingga sejak saat itu perusahaan berstatus sebagai Perusahaan Modal Dalam Negeri (PMDN) hingga sekarang. Lalu Pada tahun 2005 PT. Tri Mitra Makmur (PT. TMM) didirikan oleh pemilik PT. PMMP dengan 100 Persen modal dalam negeri (PMDN) dengan akta pendirian No. 28 Tanggal 19 Agustus 2005. PT. Tri Mitra Makmur bertempat di Dusun Laok Bindung RT 002 RW 003 Desa Landangan Kecamatan Kapongan Kabupaten Situbondo Jawa Timur. Walaupun PT. PMMP dengan PT.

TMM adalah perusahaan satu kepemilikan tetapi menurut beberapa responden yang penulis wawancarai diantaranya Manager Personalia dan Manager Accounting dari kedua PT tersebut, menuturkan bahwa PT. PMMP dan PT. TMM tidak tergolong induk dengan anak perusahaan. Kedudukan keduanya sama tidak ada induk dan anak hanya saja PT. PMMP berdiri terlebih dahulu. PT. PMMP dan PT. TMM memiliki kantor pusat di Jl. Bubutan 16-22 Kav A no 1 Surabaya.

PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur tergolong perseroan terbatas tertutup yang mana saham perusahaan tidak ditawarkan secara umum/publik, pemilik saham hanya pada orang-orang tertentu. Dua perusahaan tersebut bergerak di bidang pembekuan dan pengolahan udang. Produknya sama berupa udang beku. Alasan/dasar mendirikan PT kedua meskipun bidang usahanya sama dengan PT. PMMP, berdasarkan hasil wawancara dengan *accounting manager* dan *personnel general affair (PGA) manager* PT. PMMP dan PT. TMM pada tanggal 11 November 2017 pukul 12.00 WIB bertempat di kantor sebelah barat PT. PMMP yaitu:<sup>79</sup>

1. PT. Panca Mitra Multiperdana memproduksi udang beku biasa tanpa ada variasi untuk nilai tambah, produknya antara lain raw product frozen dan product cook frozen. PT. Tri Mitra Makmur memproduksi udang beku dengan nilai tambah (*value added*), produk tersebut antara lain breaded shrimp dan sushi eby.

---

<sup>79</sup> Hasil wawancara dengan Kusnul *accounting manager* PT. PMMP dan PT. TMM serta dengan Eko *PGA manager* PT. PMMP dan PT. TMM pada tanggal 11 November 2017 pukul 12.00 WIB bertempat di kantor sebelah barat PT. PMMP.

2. Produk dari PT. Panca Mitra Multiperdana sebagian besar diekspor ke Amerika, sedangkan PT. Tri Mitra Makmur sebagian besar diekspor ke Jepang.
3. Menjaga kemungkinan apabila terjadi hal yang tidak diinginkan yaitu apabila salah satu PT di Negara ekspor di *blacklist*, maka masih terdapat PT kedua yang masih bisa ekspor ke Negara tersebut.

**b. Logo PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo dan PT. Tri Mitra Makmur Situbondo**

Gambar 4.2

Logo PT. Panca Mitra Multiperdana



Logo PT. Tri Mitra Makmur



Sumber: Data Primer, tidak diolah, Desember 2017

**c. Visi dan Misi PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo**

Perusahaan memiliki visi sebagai berikut:

Menjadi perusahaan terkemuka dalam bidang pengolahan dan pembekuan hasil perikanan melalui perusahaan yang dikelola oleh orang-orang dengan produktivitas dan kemampuan yang tinggi, agar dapat menghasilkan pertumbuhan usaha dan manfaat bagi konsumen dan karyawan dengan tetap mematuhi nilai-nilai perusahaan dan peraturan yang berlaku.

Perusahaan memiliki misi sebagai berikut:

1. Menghasilkan produk berkualitas tinggi dan dapat memberi nilai tambah sesuai kebutuhan konsumen; serta memberi kesempatan kepada para karyawan terbaik untuk berkembang sejalan dengan perkembangan perusahaan
2. Mendorong terciptanya lapangan kerja baru
3. Peduli pada pengembangan masyarakat dan lingkungan (*community development*)

**d. Visi dan Misi PT. Tri Mitra Makmur Situbondo**

Perusahaan memiliki visi sebagai berikut:

1. Menjadi perusahaan terkemuka dalam bidang pengolahan dan pembekuan hasil perikanan yang mengedepankan kepuasan pelanggan
2. Menjadi perusahaan yang besar dengan tetap mematuhi nilai-nilai perusahaan dan peraturan yang berlaku.

Perusahaan memiliki misi sebagai berikut:

1. Menghasilkan produk berkualitas tinggi dan dapat memberi nilai tambah sesuai kebutuhan konsumen
2. Mendorong terciptanya lapangan kerja baru

3. Menggunakan bahan baku dari dalam negeri yang akan diolah menjadi produk bernilai tambah dan berkualitas tinggi
4. Peduli pada pengembangan masyarakat dan lingkungan (*community development*) serta menciptakan manfaat.

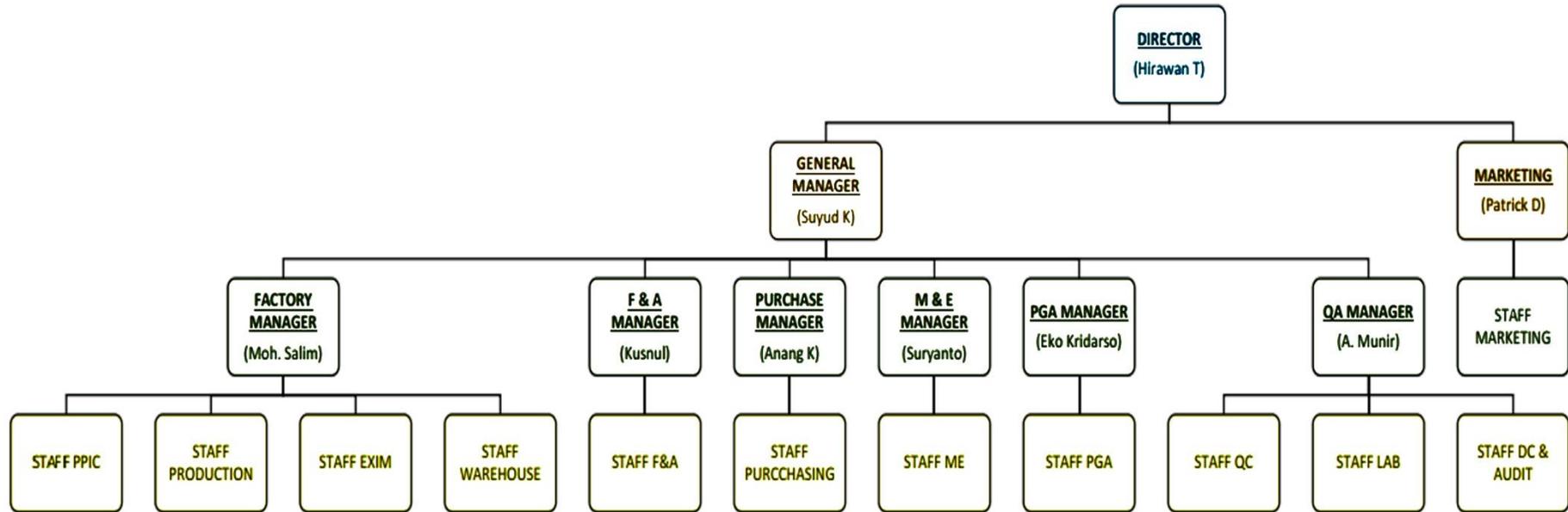
e. Struktur Organisasi PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo

Bagan 4.3

Struktur Organisasi PT. Panca Mitra Multiperdana



**STRUKTUR ORGANISASI PT. PANCA MITRA MULTIPERDANA**  
**Jl. Raya Banyuwangi Km. 10, Situbondo**



Sumber: Data Primer, diolah November 2017

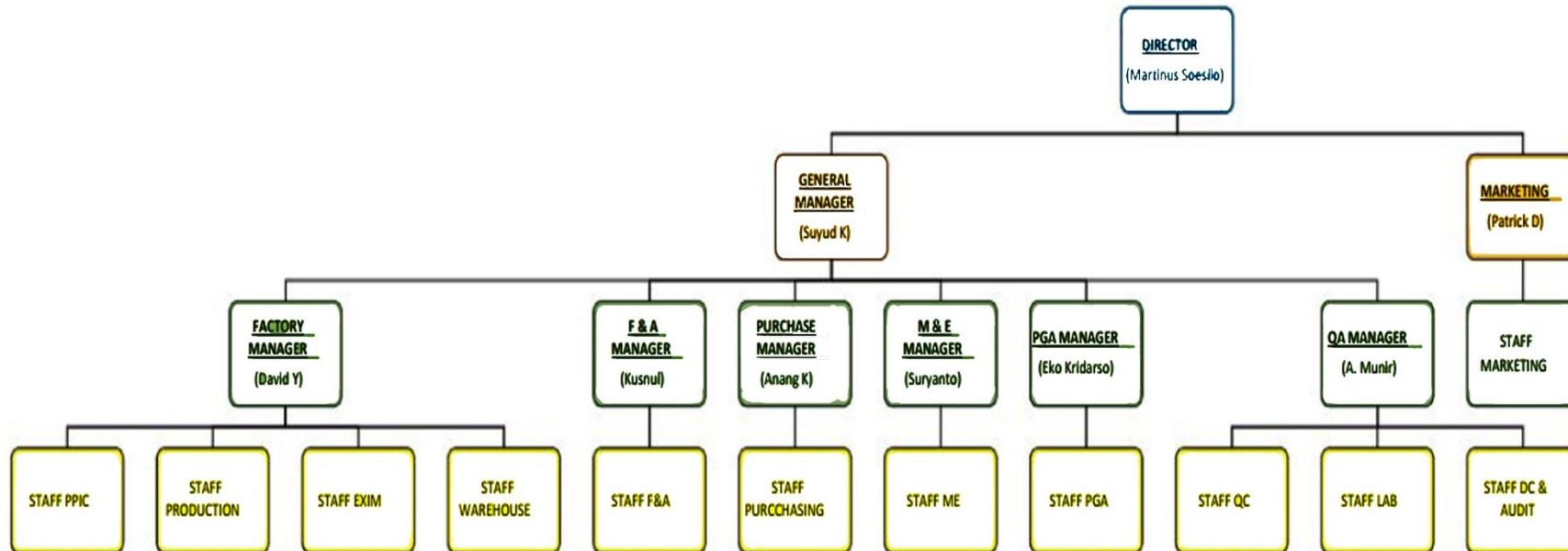
f. Struktur Organisasi PT. Tri Mitra Makmur Situbondo

Bagan 4.4

Struktur Organisasi PT. Tri Mitra Makmur



**STRUKTUR ORGANISASI PT. TRI MITRA MAKMUR**  
Dusun Laok Bindung RT 002 RW 003, Situbondo



Sumber: Data Primer, diolah November 2017

Dari kedua struktur organisasi Perseroan Terbatas di atas, yang menjadi responden penulis adalah *PGA Manager* dan *F&A Manager/Accounting Manager*, ada beberapa staff yang berperan serta dalam proses wawancara terkait mengcopy beberapa data tetapi wawancara secara garis besar terjawab oleh dua manajer tersebut saja. Baik dalam PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur susunan struktur organisasi terkait pimpinan secara keseluruhan sama, yang membedakan hanya pada direktur perusahaan dan jabatan manajer pabrik (*factory manager*), sedangkan untuk para staff secara keseluruhan berbeda setiap PT memiliki staff masing-masing. Alasan kedua PT di atas masuk dalam obyek penelitian penulis adalah terkait isu hukum yang ada mengenai izin pemanfaatan tanah sebagai persyaratan administratif izin mendirikan bangunan yang mana pemilik bangunan bukanlah pemilik tanah dialami oleh PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur. PT. Panca Mitra Multiperdana sebagai pemilik bangunan dan PT. Tri Mitra Makmur sebagai pemilik tanah yang mana pada saat dilakukannya izin pemanfaatan tanah tidak menggunakan perjanjian tertulis melainkan dengan surat pernyataan. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan dalam PP RI 36/2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU RI 28/2002 tentang Bangunan Gedung dan PerMen PUPR No 05/PRT/M/2016 ttg Izin Mendirikan Bangunan.

**5. Gambaran Umum Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie, SH., M.Kn**

**a. Sejarah Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie, SH., M.Kn**

Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie, SH., M.Kn didirikan oleh Ibu Nur Amaliah Ranie dengan SK Pengangkatan Notaris yaitu SK Kemenkumham RI, Tanggal 24 Agustus 2011, No. AHU-610.AH.02.01. Tahun 2011 dan SK Pengangkatan PPAT yaitu SK Kepala BPN RI, Tanggal 17 Oktober 2014, No. 223/Kep-17.3/X/2014. Kantor ini bertempat di Jalan Raya Panji Ds. Curah Jeru Timur, Kec. Panji Kab. Situbondo. Nomor telepon yang dapat dihubungi yaitu 081231434345.

**b. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie, SH., M.Kn**

Kewenangan Notaris sesuai dengan Pasal 15 UU RI Nomor 2/2014 tentang Perubahan UU Nomor 30/2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan sebagaimana dimaksud yaitu membuat akta autentik, kedua mengesahkan sebuah tanda tangan, menetapkan dengan pasti tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku "khusus" atau disebut legalisasi, membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (warmerking), membuat kopi (menggandakan) dari asli surat bawah tangan, kelima melakukan pengesahan dari kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, keenam memberi penyuluhan hukum tentang pembuatan akta, membuat akta-akta pertanahan, membuat akta risalah lelang dan kewenangan-kewenangan lainnya yang diatur dalam

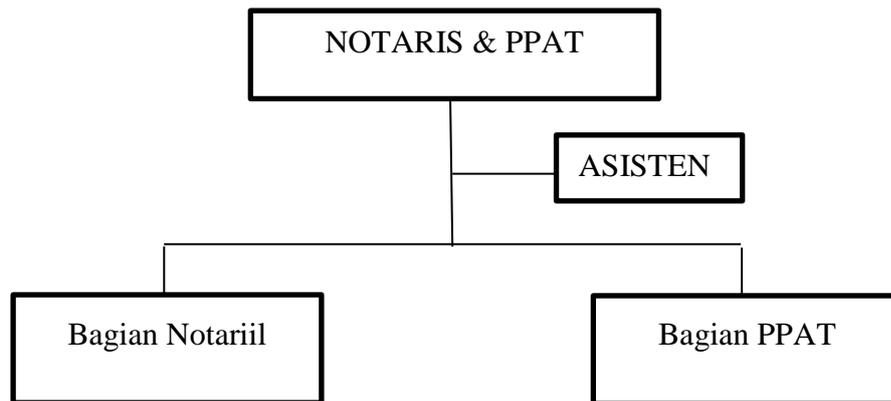
perundang-undangan. Kewenangan notaris juga dituliskan dalam Pasal 51 UU Nomor 2/2014 tersebut dimana notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani. Sementara itu kewajiban dan larangan notaris masih menganut pada UUJN yang lama yaitu Pasal 16 dan Pasal 17 UU RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam pasal 16 dan 17 tersebut tercatat terdapat 21 kewajiban notaris dan 9 larangan untuk notaris.

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat tugas dan kewenangan sendiri yang berbeda dengan Notaris, tugas dan kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 2, 3 dan 4 PP RI Nomor 37/1998 tentang PPAT. Perbedaan kewenangan notaris dan PPAT dapat dilihat dari UUJN dan PP Peraturan Jabatan PPAT, yang mana jika Notaris berwenang membuat akta autentik dan kewenangan-kewenangan lainnya sementara PPAT berwenang membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang mengenai hak atas tanah (HAT) atau hak milik (HM) atas satuan rumah susun. Peraturan mengenai Jabatan PPAT terbaru tertuang dalam PP RI Nomor 24/2016 tentang Perubahan Atas PP RI Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, namun ketentuan mengenai tugas dan kewenangan PPAT tidak ada perubahan pada PP terbaru.

**c. Struktur Organisasi Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie, SH., M.Kn**

Bagan 4.5

Struktur Organisasi Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie, SH.,M.Kn



Sumber: Data Primer, diolah November 2017

Penulis melakukan wawancara dengan Notaris & PPAT secara langsung di Kabupaten Situbondo. Alasan Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie menjadi obyek penelitian penulis yakni masih berkaitan dengan alasan PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur menjadi obyek penelitian penulis. Telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya bahwa kedua PT di atas melakukan izin pemanfaatan tanah dalam bentuk surat pernyataan yang mana surat pernyataan tersebut dilegalisasi oleh Notaris Nur Amaliah Ranie sesuai dengan kewenangannya yang tertulis dalam Pasal 15 UUJN. Sehingga penulis ingin melakukan penelitian bagaimana pelaksanaan kewajiban izin pemanfaatan tanah dari PT. Tri Mitra Makmur kepada PT. Panca Mitra Multiperdana yang berlangsung dan diketahui oleh Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie.

**B. Pelaksanaan Kewajiban Izin Pemanfaatan Tanah Dari Pemilik Hak Atas Tanah Kepada Pemilik Bangunan Gedung Berdasar Prinsip Pemisahan Horizontal Di Kabupaten Situbondo, Jawa Timur**

**1. Pelaksanaan Kewajiban Izin Pemanfaatan Tanah Dari Pemilik Hak Atas Tanah Kepada Pemilik Bangunan Gedung Berdasar Prinsip Pemisahan Horizontal di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pntu Kabupaten Situbondo**

Izin merupakan suatu bentuk persetujuan pengecualian bagi sesuatu yang dilarang, artinya pada saat menerima izin maka diperbolehkan melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan orang lain. Proses memperoleh izin dilakukan dengan memenuhi ketentuan atau persyaratan-persyaratan tertentu bagi izin tertentu pula. Dalam hal izin pemanfaatan tanah dari pemilik hak atas tanah tidak semua subjek bisa mendapatkan, bergantung pada ketentuan yang diberikan oleh pemilik tanah dan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Izin pemanfaatan tanah dalam penelitian ini digunakan untuk mendirikan bangunan, yang mana pemilik bangunan tidak menggunakan tanahnya sendiri melainkan tanah milik pihak lain.

Prinsip Pemisahan Horizontal dianut oleh Hukum Adat yang mana prinsip ini telah menjadi dasar hukum agraria yang baru, sesuai pada Pasal 5 UUPA yang berbunyi:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-

peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

Telah diakuinya hukum adat ke dalam hukum agraria menunjukkan berlakunya juga segala asas-asas/prinsip-prinsip Hukum Adat termasuk Prinsip Pemisahan Horizontal. Prinsip Pemisahan Horizontal merupakan suatu asas yang membagi, membatasi, dan memisahkan pemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal.<sup>80</sup>

Kewajiban izin pemanfaatan tanah termasuk di dalam persyaratan administratif permohonan penerbitan izin mendirikan bangunan. Izin pemanfaatan tanah dari pemilik hak atas tanah kepada pemilik bangunan gedung dilakukan dalam hal pemilik hak atas tanah bukan pemilik bangunan gedung ataupun pemilik bangunan gedung bukan pemilik hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan prinsip pemisahan horizontal bahwa adanya pemisahan kepemilikan yakni pemilik tanah belum tentu pemilik bangunan yang ada di atasnya. Apabila terjadi hal seperti itu, pemilik tanah bukan pemilik bangunan maka harus ada izin pemanfaatan tanah berupa perjanjian tertulis antara pemilik hak atas tanah dengan pemilik bangunan. Kewajiban tersebut dilakukan agar pemilik bangunan dapat membangun di atas tanah milik pihak lain dan dapat diterbitkan izin mendirikan bangunannya. Peraturan mengenai persyaratan administratif tersebut dituangkan dalam “Pasal 11 PP RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan UU RI Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan

---

<sup>80</sup> Sonia Margaretha Saragih, **Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal**), Tesis, Yogyakarta, Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015, hlm 5.

Gedung” yang berbunyi:

“(1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

(2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

(3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah”<sup>81</sup>

Pasal 11 PP RI 36/2005 ayat (1) menunjukkan kesesuaian adanya prinsip pemisahan horisontal dalam pendirian bangunan gedung, hal tersebut ditegaskan dengan “maupun tanahnya milik pihak lain”. Dalam hal ini dapat dikatakan berlakunya pasal 5 UUPA mengenai diakuinya hukum adat dan prinsip pemisahan horisontal sesuai dengan PP RI 36/2005 tentang peraturan pelaksana UU RI 28/2002 tentang Bangunan Gedung. Berkaitan dengan izin pemanfaatan tanah, isi ketentuan dalam pasal 11 sangatlah jelas, apabila tanahnya milik pihak lain, maka bangunan gedung “hanya dapat didirikan” dengan izin pemanfaatan tanah dari pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis. Kemudian Permen PUPR RI Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan menegaskan persyaratan administratif permohonan penerbitan izin mendirikan bangunan pada pasal 12 ayat (2), yang berbunyi:

“(2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemegang hak atas tanah, harus disertakan surat perjanjian pemanfaatan atau penggunaan tanah yang merupakan perjanjian tertulis antara

---

<sup>81</sup> **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83.

pemilik bangunan gedung dengan pemegang hak atas tanah”<sup>82</sup>

Dalam peraturan menteri di atas juga dituliskan secara jelas bahwa ada keharusan menyertakan surat perjanjian pemanfaatan tanah. Dimana kata harus tersebut dapat dimaknai wajib atau suatu kewajiban bagi pemohon izin mendirikan bangunan. Persyaratan administratif diserahkan kepada Dinas yang menangani perizinan yaitu DPMPTSP. Dinas ini memiliki kewenangan mengurus 64 urusan bidang perizinan dan 7 urusan bidang non perizinan. Kewenangan DPMPTSP Kabupaten Situbondo di bidang perizinan sebagai berikut:

- a. Izin Pemanfaatan Ruang (IPR);
- b. Izin Lokasi;
- c. Izin Lingkungan;
- d. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- e. Izin Usaha Perdagangan (IUP);
- f. Izin Usaha Industri (IUI);
- g. Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK);
- h. Izin Usaha Perikanan;
- i. Izin Usaha Percetakan;
- j. Izin Usaha Pengelolaan Pasar Rakyat;
- k. Izin Usaha Pusat Perbelanjaan;
- l. Izin Usaha Toko Swalayan;
- m. Izin Usaha Warung Internet (Warnet);
- n. Izin Usaha Angkutan Barang;
- o. Izin Trayek (Perkotaan, Perdesaan);
- p. Izin Insidental;
- q. Izin Operasi;
- r. Izin Pendirian Satuan Pendidikan;
- s. Izin Mendirikan Bangunan Menara Telekomunikasi;
- t. Izin Pemasangan Reklame;
- u. Izin Bidang Kesehatan, meliputi:
  - 1) Izin Praktik Dokter;
  - 2) Izin Praktik Dokter Gigi;
  - 3) Izin Praktik Dokter Spesialis;
  - 4) Izin Praktik Dokter Gigi Spesialis;
  - 5) Izin Praktik Bidan;

---

<sup>82</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276.

- 6) Izin Praktik Perawat;
  - 7) Izin Praktik Apoteker;
  - 8) Izin Praktik Tenaga Teknis Kefarmasian;
  - 9) Izin Tukang Gigi;
  - 10) Izin Praktik Fisioterapis;
  - 11) Izin Kerja Fisioterapis;
  - 12) Izin Praktik Refraksionis Optisien;
  - 13) Izin Praktik Optometris;
  - 14) Izin Praktik Tenaga Kesehatan Tradisional;
  - 15) Izin Operasional Klinik;
  - 16) Izin Apotek;
  - 17) Izin Penyelenggaraan Optik;
  - 18) Izin Penyelenggaraan Laboratorium Klinik;
  - 19) Izin Pedagang Eceran Obat;
  - 20) Izin Usaha Mikro Obat Tradisional;
  - 21) Izin Fasilitas Pelayanan Kesehatan atau Fasilitas Pelayanan Kesehatan Tradisional;
  - 22) Izin Mendirikan Rumah Sakit Kelas C dan Rumah Sakit Kelas D;
  - 23) Izin Operasional Rumah Sakit Kelas C dan Rumah Sakit Kelas D;
  - 24) Izin Pusat Kesehatan Masyarakat (Puskesmas);
  - 25) Izin Usaha Depot Air Minum (DAM);
  - 26) Izin Salon Kecantikan;
- w. Izin Bidang Peternakan, meliputi:
- 1) Izin untuk Praktik Dokter Hewan (Surat Tanda Registrasi);
  - 2) Izin untuk Usaha Pelayanan Jasa Medik Veteriner (Surat Izin Tempat Usaha/Operasional);
  - 3) Izin untuk Tenaga Kesehatan Hewan Bulan Dokter Hewan sebagai Paramedik Veteriner;
  - 4) Izin untuk Tenaga Kesehatan Hewan WNA;
  - 5) Izin Usaha Peternakan;
  - 6) Izin Perluasan Usaha Peternakan;
  - 7) Izin Mendirikan Rumah Potong Hewan (RPH);
  - 8) Izin Usaha Pemotongan Hewan dan/atau Penanganan Daging;
- x. Izin Bidang Lingkungan Hidup, meliputi:
- 1) Izin Penyimpanan Sementara Limbah B3;
  - 2) Izin Pembuangan Limbah Cair (IPLC);
- y. Izin Bidang Penanaman Modal, meliputi:
- 1) Izin Prinsip Penanaman Modal;
  - 2) Izin Prinsip Perluasan Penanaman Modal;
  - 3) Izin Prinsip Perubahan Penanaman Modal;
  - 4) Izin Prinsip Penggabungan Perusahaan Penanaman Modal;
  - 5) Izin Usaha Penanaman Modal;
  - 6) Izin Usaha Perluasan Penanaman Modal;

- 7) Izin Usaha Perubahan Penanaman Modal;
- 8) Izin Usaha Penggabungan Perusahaan Penanaman Modal.<sup>83</sup>

Kewenangan DPMPTSP Kabupaten Situbondo di bidang non perizinan sebagai berikut:

- a. Tanda Datar Perusahaan (TDP);
- b. Tanda Daftar Gudang (TDG);
- c. Tanda Daftar Industri (TDI);
- d. Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP);
- e. Tanda Pendaftaran Peternakan Rakyat;
- f. Layanan Informasi; dan
- g. Layanan Pengaduan.<sup>84</sup>

Kewajiban izin pemanfaatan tanah pada penelitian ini termasuk dalam kewenangan DPMPTSP di bidang perizinan point d yaitu terkait izin mendirikan bangunan. Alur permohonan izin mendirikan bangunan pada DPMPTSP Kabupaten Situbondo adalah sebagai berikut:

Tabel 4.2

SOP Izin Mendirikan Bangunan

No.	Kegiatan	Kelengkapan	Waktu	Output
1.	Pemohon mendapatkan formulir dan penjelasan dari <i>Customer service</i>	ATK	15 Menit	Formulir permohonan
2.	Penyerahan berkas permohonan beserta kelengkapan administrasi kepada <i>Customer service</i>	ATK	5 Menit	Berkas permohonan
3.	Verifikasi berkas oleh <i>Customer service</i>	ATK, Checklist berkas	15 Menit	Berkas terverifikasi

<sup>83</sup> Peraturan Bupati Situbondo Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pendelegasian Sebagian Wewenang Bupati Bidang Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Berita Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2017 Nomor 1.

<sup>84</sup> Ibid

4.	Registrasi dan tanda terima berkas dari <i>Front office</i>	ATK, Komputer, Printer	7 Menit	Tanda terima berkas
5.	Verifikasi ulang dan identifikasi berkas oleh Kepala seksi verifikasi dilanjutkan ke Tim teknis	ATK	5 Menit	Berkas teridentifikasi
6.	Pengolahan izin oleh <i>Back office</i>	ATK, Komputer, Printer	3 Jam	Draf dokumen izin
7.	Pengecekan isi dan pemeriksaan format izin dan pembubuhan paraf oleh Kepala seksi verifikasi dan Kepala seksi penetapan dan penerbitan izin	ATK	20 Menit	Draf dokumen izin sesuai format dan kelengkapan
8.	Pemeriksaan dan pembubuhan paraf surat oleh Kepala bidang pelayanan terpadu	ATK	10 Menit	Paraf draf dokumen izin
9.	Penandatanganan surat izin oleh Kepala dinas	ATK	10 Menit	Tanda tangan dokumen izin
10.	Pencatatan dan penomoran surat izin	ATK	10 Menit	Penomoran dokumen izin
11.	Penyerahan surat izin kepada pemohon	ATK dan Komputer	10 Menit	Dokumen izin diterima pemohon

Sumber: Data Primer, diolah November 2017

Dalam melakukan permohonan izin mendirikan bangunan, persyaratan yang dibutuhkan sesuai SOP DPMPTSP Kabupaten Situbondo sesuai hasil wawancara dengan Tanto A. Jaksana yaitu:<sup>85</sup>

<sup>85</sup> Hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 11 November 2017 pukul 09.00 WIB bertempat di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo.

1. Persyaratan Administratif:
  - a. Formulir permohonan (format dari DPMPTSP)
  - b. Surat pernyataan kesanggupan mengurus Izin Mendirikan Bangunan serta mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku (format dari DPMPTSP)
  - c. Fotokopi KTP elektronik, jika pemohon perorangan  
Fotokopi KTP Direktur utama atau yang mewakili beserta surat kuasa pengurusan, jika pemohon badan usaha
  - d. Fotokopi akta pendirian perusahaan, jika badan usaha  
Jika badan usaha merupakan badan hukum, maka akta pendirian harus sampai sudah disahkan oleh Kemenkumham  
Jika badan usaha bukan badan hukum akta pendirian harus sampai sudah disahkan oleh Panitera Pengadilan Negeri
  - e. Fotokopi NPWP pemohon
  - f. Surat keterangan domisili perusahaan, jika badan usaha
  - g. Fotokopi status kepemilikan tanah atau penguasaan tanah, dapat berupa salah satu dari berikut:
    - 1) Sertifikat
    - 2) Salinan buku letter C atau Kerawangan Desa/Kelurahan yang telah disahkan Kepala Desa/Lurah
    - 3) Koher/Petok yang telah disahkan Kepala Desa/Lurah
    - 4) Akta Notariil atau Legalisasi apabila tanah milik pihak lain: akta perjanjian jual beli, akta perjanjian sewa-menyewa, akta hibah, dan lain-lain yang dilengkapi

dengan bukti alas haknya

- h. Data pemilik bangunan
- i. Dokumen dan surat terkait (Pertimbangan teknis pertanahan, Izin pemanfaatan ruang, Izin peruntukan penggunaan tanah)
- j. Dan ketentuan-ketentuan lain yang sesuai dengan peraturan peundang-undangan yang berlaku.

## 2. Persyaratan Teknis:

Data umum bangunan gedung serta rencana teknis tentang bangunan gedung sesuai dengan dokumen dan surat terkait.

Pada tahun 2017 ini hingga 27 November DPMPTSP telah menangani 390 izin mendirikan bangunan.

Tabel 4.3

### Izin Mendirikan Bangunan Hingga 27 November 2017

Jenis Izin	Bulan	Jumlah
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Januari	0
	Februari	42
	Maret	86
	April	16
	Mei	23
	Juni	16
	Juli	26
	Agustus	57
	September	44
	Oktober	51
	November	29

Sumber Data Primer, diolah November 2017

Berdasarkan hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 11 November 2017 pukul 09.00 WIB dan pada tanggal 27 November 2017 pukul 14.00 WIB bertempat di DPMPTSP Kabupaten Situbondo, PT. PMMP melakukan permohonan

izin mendirikan bangunan pada bulan Juni 2017.<sup>86</sup> Terdapat ketidaksesuaian persyaratan administratif yang diberikan oleh PT. PMMP dengan persyaratan yang diharuskan di dalam peraturan perundang-undangan pada saat mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan yang kemudian membuat penulis mengangkat studi kasus ini. Pada bulan Juni 2017, PT. PMMP mengajukan IMB di atas tanah milik PT. TMM yang mana keduanya merupakan perusahaan satu kepemilikan. Berdasarkan peraturan perundang-undangan dan juga SOP DPMPTSP yang telah penulis paparkan di atas, jika mendirikan bangunan di atas tanah milik pihak lain harus disertakan surat izin pemanfaatan tanah dalam bentuk perjanjian tertulis tidak terkecuali bagi perusahaan satu kepemilikan, karena pasti aset perusahaan terpisah, tetapi PT. Panca Mitra Multiperdana tidak menyertakan surat perjanjian tersebut, melainkan surat pernyataan yang dilegalisasi oleh notaris Nur Amaliah Ranie, SH., MKn. Hal ini kemudian diperbolehkan oleh DPMPTSP Kabupaten Situbondo karena menurut pemahaman dinas tersebut surat pernyataan yang dilegalisasi yang dilampirkan oleh PT. PMMP lebih memiliki kekuatan hukum dibandingkan hanya dengan surat perjanjian di bawah tangan, di dalam peraturan perundang-undangan tidak ditegaskan keharusan surat perjanjian notariil atau legalisasi hanya menyatakan diharuskan penyertaan surat perjanjian. DPMPTSP Kabupaten Situbondo sudah sangat menghargai apabila perusahaan tersebut menyertakan surat pernyataan yang dilegalisasi artinya sudah sesuai dengan SOP DPMPTSP sendiri

---

<sup>86</sup> Hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 11 November 2017 pukul 09.00 WIB bertempat di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo.

yaitu dapat memilih status kepemilikan tanah atau penguasaan tanah diantara Sertifikat, Salinan buku letter C atau Kerawangan Desa/Kelurahan yang telah disahkan Kepala Desa/Lurah, Koher/Petok yang telah disahkan Kepala Desa/Lurah, atau Akta Notariil ataupun Akta Legalisasi yang dilengkapi dengan bukti alas haknya.

Sementara itu menurut Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu, pada tahun 2017 ini baru ada satu kasus yang seperti ini tidak sesuai persyaratan administratif atau tidak memakai surat perjanjian. Ada kasus lain yang tidak sesuai SOP tetapi masih sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Contohnya pada perusahaan yang ingin mendirikan menara telekomunikasi (tower). Perusahaan tersebut mendirikan menara telekomunikasi di atas tanah milik perorangan. Pada saat mengajukan permohonan IMB, perusahaan tidak menggunakan akta notariil atau legalisasi melainkan hanya perjanjian awal untuk mengikat pemilik tanah benar-benar mau menyewakan tanahnya untuk pembangunan tower, dan persetujuan dari warga sekitar yang diketahui Kepala Desa/Lurah dan Camat. Setelah izin mendirikan bangunan diterbitkan perusahaan baru membuat akta notariil mengenai izin pemanfaatan tanah tersebut.<sup>87</sup>

---

<sup>87</sup> Hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 11 November 2017 pukul 09.00 WIB bertempat di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo.

Tabel 4.4

## Contoh Izin Mendirikan Bangunan Yang Tidak Sesuai SOP

<b>Bangunan</b>	<b>Bulan (2017)</b>	<b>Jumlah IMB Yang Diajukan</b>
Menara Telekomunikasi (Tower)	Maret	6
Menara Telekomunikasi (Tower)	Mei	1
Menara Telekomunikasi (Tower)	Juni	1
Menara Telekomunikasi (Tower)	Agustus	1

Sumber: Data Primer, diolah Desember 2017

Pelaksanaan suatu kegiatan tidak luput dari hambatan entah hambatan kecil maupun besar, tak terkecuali dalam pelaksanaan izin mendirikan bangunan khususnya dalam pemenuhan persyaratan administratif yaitu surat bukti status HAT yang akan didirikan sebuah bangunan gedung. Hambatan dalam pelaksanaan kewajiban izin pemanfaatan tanah dari pemilik hak atas tanah kepada pemilik bangunan gedung berdasar prinsip pemisahan horizontal di DPMPTSP Kabupaten Situbondo yaitu:

1. Peraturan perundang-undangan hanya mensyaratkan izin pemanfaatan tanah dalam mendirikan bangunan di atas tanah milik pihak lain harus berupa perjanjian tertulis tidak ada spesifikasi perjanjian tertulis yang seperti apa yang diharuskan, padahal menurut Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada saat terjadi sengketa di pengadilan perjanjian dibawah tangan itu tidak dipandang penting

oleh hakim atau tidak menjadi bukti yang kuat. Namun tidak dianggap penting dalam proses pembuktian di dalam persidangan harus terdapat alasan yang mendasarinya, karena seharusnya meskipun perjanjian tersebut di bawah tangan tetapi diakui kebenarannya oleh para pihak yang membuat perjanjian maka menimbulkan bukti yang lengkap selayaknya akta otentik seperti yang telah diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara. Tetapi untuk menghindari segala kemungkinan yang tidak diinginkan lebih baik surat perjanjian tersebut diharuskan berupa akta otentik agar mendapatkan pembuktian yang sempurna.

2. Standar Operasional Prosedur pada DPMPTSP Kabupaten Situbondo tidak dipandang penting oleh masyarakat yang mana masyarakat mendirikan bangunan di atas tanah milik pihak lain masih sering hanya menggunakan izin pemanfaatan tanah surat perjanjian di bawah tangan karena di peraturan yang tercantum hanya berupa surat perjanjian saja tidak ada keharusan dalam bentuk akta notariil ataupun legalisasi. Hal ini juga akan menghambat dilaksanakannya proses izin mendirikan bangunan. Namun menurut penulis, seharusnya SOP tersebut disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yaitu izin pemanfaatan tanah apabila tanahnya milik pihak lain harus dibuat dengan surat perjanjian, apabila untuk mengantisipasi hal yang tidak diinginkan dikemudian hari maka diberikan pengertian kepada pemohon bagi yang berkenan saja agar izin pemanfaatan tanah dibuat dalam bentuk surat perjanjian notariil atau surat perjanjian tersebut di legalisasi bukan berupa akta lain selain perjanjian.

3. Tidak spesifik mengenai izin pemanfaatan tanah untuk persyaratan izin mendirikan bangunan, tetapi mengenai perizinan yang ditangani DPMPTSP secara keseluruhan terdapat hambatan berlakunya proses politik dalam proses administrasi dengan kata lain ada pengaruh kebijaksanaan politik dalam proses administrasi. Hal ini dikatakan oleh Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu, contoh berlakunya proses politik yaitu terdapat pemohon yang memiliki kaitan dengan penguasa, walaupun ketentuannya tidak cocok atau bertentangan, tetapi ketika penguasa memerintahkan untuk difasilitasi maka hal-hal tersebut dengan pertimbangan akan tercukupkan dengan kata lain dapat saja terjadi.<sup>88</sup> Proses politik yang dimaksud adalah suatu proses interaksi antara pemerintah dan masyarakat yang saling mempengaruhi dalam melaksanakan tujuan tertentu atau dalam mengambil keputusan tertentu. Menurut penulis, dalam hal pelayanan publik oleh Pemerintah memang harus mengedepankan pemenuhan kebutuhan masyarakat, tetapi dalam pemenuhan tersebut seharusnya masyarakat diberikan pelayanan secara adil. Jika memang ingin mempermudah proses administrasi maka permudah semua kalangan masyarakat.

Dari beberapa hambatan dalam pelaksanaan kewajiban izin pemanfaatan tanah dari pemilik hak atas tanah kepada pemilik bangunan gedung berdasar prinsip pemisahan horizontal di DPMPTSP Kabupaten Situbondo, terdapat beberapa upaya dari dinas sendiri agar proses

---

<sup>88</sup> Hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 11 November 2017 pukul 09.00 WIB bertempat di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo

perizinan diharapkan tetap akan berjalan dengan lancar. Upaya DPMPTSP Kabupaten Situbondo dalam menangani hambatan menurut Taufan A. Jaksana dapat dijabarkan sebagai berikut:<sup>89</sup>

- a. Rencana kedepan Standar Operasional Prosedur (SOP) persyaratan dan proses izin mendirikan bangunan pada DPMPTSP Kabupaten Situbondo akan dijadikan Peraturan Bupati Kabupaten Situbondo pada 2018 mendatang agar memiliki kekuatan hukum yang jelas dan dapat dipatuhi oleh masyarakat.
- b. Mengundang Notaris dan PPAT seluruh Kabupaten Situbondo untuk mengadakan acara sosialisasi penyamaan persepsi, seluruh Notaris dan PPAT harus sudah memiliki dan siap untuk membuat akta notariil secepat mungkin, sehingga apabila terdapat pemohon yang terburu-buru melakukan izin mendirikan bangunan tidak akan menjadi masalah, dan diharapkan tidak akan ada surat pernyataan legalisasi lagi. DPMPTSP juga akan membantu menginformasikan kepada pemohon agar mengurus akta notariil ke Notaris dan PPAT yang sudah siap membuat akta notariil dengan cepat dengan membawa persyaratan sebagaimana ditentukan dan biaya sekitar pada *range* ini.

Penulis sependapat dengan upaya DPMPTSP dalam mengatasi hambatan yang ada. Namun pada point a harus ditegaskan bahwa SOP yang ingin dijadikan Peraturan Bupati Kabupaten Situbondo harus disesuaikan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya, seperti yang penulis tuliskan sebelumnya mengenai izin pemanfaatan tanah

---

<sup>89</sup> Hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 11 November 2017 pukul 09.00 WIB bertempat di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo

apabila tanahnya milik pihak lain harus dibuatkan izin dengan surat perjanjian, apabila untuk mengantisipasi hal yang tidak diinginkan dikemudian hari maka diberikan pengertian kepada pemohon bagi yang berkenan saja agar izin pemanfaatan tanah dibuat dalam bentuk surat perjanjian notariil atau surat perjanjian tersebut di legalisasi bukan berupa akta lain selain perjanjian. Selain itu, DPMPTSP seharusnya melakukan upaya nyata pada saat ini bukan hanya berupa rencana ke depan yang belum tentu terealisasi. Upaya nyata yang penulis maksudkan misalnya mensosialisasikan pentingnya dilakukan izin pemanfaatan tanah berupa perjanjian notariil, agar masyarakat lebih mengetahui perbedaannya dengan perjanjian di bawah tangan dan sekaligus manfaatnya. Sehingga SOP DPMPTSP dibuat tanpa perlu menyimpangi peraturan perundang-undangan. Berikutnya, DPMPTSP harus mulai bekerja sama dengan notaris dan PPAT yang siap dengan cepat membantu proses perizinan yang diperlukan. Berikut disajikan tabel kesimpulan dari uraian pembahasan di atas, tabel ini ditulis untuk memperjelas pembahasan.

Tabel 4.5  
Pelaksanaan, Hambatan, Upaya Izin Pemanfaatan Tanah Berdasar Uraian  
Pembahasan

<b>Pelaksanaan</b>	<b>Hambatan</b>	<b>Upaya</b>
Pelaksanaannya tidak sesuai dengan PP RI 36/2005 tentang peraturan pelaksana UU 28/2002 tentang Bangunan Gedung.	Dalam perundang-undangan hanya diwajibkan izin pemanfaatan tanah dengan perjanjian tidak disebutkan apakah perjanjian tersebut di bawah tangan atau notariil, hal ini dianggap tidak kuat oleh DPMPTSP sehingga dalam pelaksanaan terdapat ketidaksesuaian.	Kedepannya DPMPTSP akan bekerjasama dengan notaris untuk mempermudah dibuatnya izin pemanfaatan tanah berupa perjanjian notariil.

Sumber: Data Primer, diolah Januari 2017

## **2. Pelaksanaan Kewajiban Izin Pemanfaatan Tanah Dari Pemilik Hak Atas Tanah Kepada Pemilik Bangunan Gedung Berdasar Prinsip Pemisahan Horizontal di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo**

Kantor Pertanahan yang saat ini bernama Kementerian ATR/BPN terbentuk berdasar Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara. Kedudukan, Tugas dan Fungsi kantor ini mengacu pada “PP RI Nomor 17/2015 tentang Kementerian ATR”, “PP RI Nomor 20/ 2015 tentang BPN”, dan “Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan jo. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 38/2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan”. Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo terbagi menjadi tiga urusan dan lima seksi yang masing-masing dikepalai oleh satu orang. Program yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo

saat ini diantaranya yaitu program rutin kegiatan sesuai tupoksi dan diluar itu ada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), lalu ada sertifikasi tanah UKM khusus tanah-tanah milik pengusaha usaha kecil menengah, dan ada program Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (Larasita).

Izin pemanfaatan tanah yang menjadi objek penelitian penulis adalah terkait dengan persyaratan administratif pengajuan izin mendirikan bangunan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah pada tanggal 10 November 2017 pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, Kantor Pertanahan tidak memiliki peran dalam pengajuan izin mendirikan bangunan. Dalam hal seseorang atau badan usaha ingin mendirikan sebuah bangunan apabila persyaratan administratif dan persyaratan teknis telah lengkap langsung mengurus pada DPMPTSP.<sup>90</sup> Tetapi jika dilihat ke belakang, sebelum seseorang dapat mendirikan bangunan gedung pasti sudah ada tanah dengan status hak atas tanah (HAT) yang akan didirikan bangunan gedung. Dari proses seseorang maupun badan usaha membeli tanah dan/atau permohonan penerbitan hak atas tanah hingga keluar status hak atas tanah, kantor pertanahan pasti ikut berperan. Jumlah beberapa hak atas tanah di Kabupaten Situbondo hingga November 2017 yang dimiliki baik perorangan dan badan usaha dapat dilihat pada tabel berikut:

---

<sup>90</sup> Hasil wawancara dengan Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah pada tanggal 10 November 2017 pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo.

Tabel 4.6

Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai di Kabupaten Situbondo

<b>Macam Hak</b>	<b>Jumlah Hak Atas Tanah</b>
Hak Milik	116.250 Bidang
Hak Guna Bangunan	4169 Bidang
Hak Pakai	1214 Bidang

Sumber: Data Primer, diolah November 2017

Merujuk pada kasus yang terjadi pada badan hukum perseroan terbatas maka status hak atas tanah yang memungkinkan adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Sementara itu semua tanah milik PT. Tri Mitra Makmur yang dimanfaatkan oleh PT. Panca Mitra Multiperdana berstatus Hak Guna Bangunan. Proses pembelian tanah dan/atau permohonan penerbitan hak guna bangunan ada dua macam yaitu:

a. Pembelian tanah SHM

Jika perusahaan membeli tanah yang berstatus Hak Milik dapat dilakukan dengan dua cara, yang pertama dengan cara dilakukan pelepasan hak ke Negara, kemudian perusahaan melakukan permohonan hak baru yaitu Hak Guna Bangunan. Cara kedua dapat dilakukan dengan penurunan hak, setelah perusahaan membeli tanah SHM milik perorangan perusahaan melakukan permohonan penurunan hak pada kantor pertanahan, penurunan hak milik menjadi hak guna bangunan diberikan atas nama pemilik awal dahulu, kemudian perusahaan melakukan permohonan balik nama atas nama perusahaan.

b. Pembelian tanah belum bersertifikat (Contohnya Tanah Petuk)

Langkah pertama dengan dilakukan pelepasan menjadi tanah Negara, setelah itu perusahaan melakukan permohonan hak guna bangunan pada kantor pertanahan. Apabila belum ada gambar ukur maka dilakukan pengukuran terlebih dahulu oleh petugas ukur.

Persyaratan permohonan Hak Guna Bangunan berdasarkan hasil isian daftar wawancara dari Tanto diantaranya:<sup>91</sup>

- a. Fotokopi KTP dan KK pemohon, jika pemohon perorangan  
Fotokopi akta pendirian yang telah disahkan oleh Kemenkumham, jika pemohon badan hukum
- b. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tahun terakhir
- c. Bukti perolehan tanah
- d. Bukti pembayaran pajak jika terkena pajak dalam proses perolehan tanahnya (Surat Setoran Pajak/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang disebut BPHTB)
- e. Izin-izin yang diperlukan terkait rencana penggunaan tanahnya
- f. Mengisi dan menandatangani beberapa blangko terkait permohonan HGB.

Pada persyaratan di atas salah satunya disebutkan izin-izin yang diperlukan terkait rencana penggunaan tanahnya, menurut Sapto Budi Santoso Kasubsi Penatagunaan Tanah dari hasil wawancara pada tanggal 10 November 2017 pukul 10.50 WIB bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, izin-izin terkait rencana penggunaan tanah tidak

---

<sup>91</sup> Hasil isian daftar wawancara dari Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah yang diberikan oleh penulis pada tanggal 21 November 2017 pukul 10.40.

menjadi kewenangan Kantor Pertanahan tetapi menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah melalui Dinas-Dinas yang terkait, hal ini sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia (KEPRES RI) Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan. Namun Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk pertimbangan teknis pertanahan sebagai dasar Pemerintah Daerah dalam menerbitkan beberapa izin.<sup>92</sup> Selain terkait tanah yang akan digunakan untuk permohonan izin mendirikan bangunan, Kantor Pertanahan tidak memiliki tugas dan kewenangan lain dalam pengajuan permohonan IMB tersebut.

Menurut Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah pada tanggal 10 November 2017 pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, kasus izin pemanfaatan tanah sebagai syarat permohonan izin mendirikan bangunan oleh PT. PMMP tidak menjadi masalah jika tidak dilakukan berupa perjanjian tertulis karena kedua perusahaan yang dimaksud merupakan perusahaan yang dimiliki oleh pemilik yang sama dan dapat dibuktikan dari akta pendirian kedua perusahaan tersebut. Hal ini dimungkinkan tidak akan terjadi sengketa dikemudian hari sehingga diperbolehkan izin pemanfaatan tanah hanya dengan surat pernyataan.<sup>93</sup> Berbeda dengan pendapat dari Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah, DPMPTSP Kabupaten Situbondo memiliki alasan/dasar tersendiri dalam menerima surat pernyataan dari PT.PMMP dan PT. TMM.

---

<sup>92</sup> Hasil wawancara dengan Sapto Budi Santoso Kasubsi Penatagunaan Tanah dari hasil wawancara pada tanggal 10 November 2017 pukul 10.50 WIB bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo.

<sup>93</sup> Hasil wawancara dengan Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah pada tanggal 10 November 2017 pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 11 November 2017 pukul 09.00 WIB bertempat di DPMPTSP Kabupaten Situbondo, yang menjadi alasan diterimanya surat pernyataan sebagai pengganti surat perjanjian yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan adalah karena surat pernyataan tersebut dibuat dalam bentuk legalisasi sehingga memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dibandingkan dengan perjanjian di bawah tangan bukan dengan alasan karena kedua perusahaan tersebut dimiliki oleh satu orang.<sup>94</sup> Disini terdapat perbedaan pendapat antara pihak DPMPTSP dengan Kantor Pertanahan. Kembali pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, bahwa perjanjian dan pernyataan merupakan dua hal yang berbeda. Sehingga dengan alasan apapun seharusnya tetap izin pemanfaatan tanah di atas tanah milik pihak lain dilakukan dengan perjanjian, jika DPMPTSP ingin lebih meningkatkan kekuatan hukumnya perlu disyaratkan perjanjian berbentuk akta notariil bukan pernyataan. Begitu juga apabila dipandang dari lain sisi misal kedua perusahaan merupakan perusahaan milik satu orang sehingga dimudahkan karena dianggap tidak akan terjadi sengketa, hal ini tidak bisa diambil kesimpulan karena belum pasti tidak akan sengketa. Berikut disajikan tabel kesimpulan dari uraian pembahasan di atas, tabel ini ditulis untuk memperjelas pembahasan.

---

<sup>94</sup> Hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 11 November 2017 pukul 09.00 WIB bertempat di DPMPTSP Kabupaten Situbondo.

Tabel 4.7

Pelaksanaan, Hambatan, Upaya Izin Pemanfaatan Tanah Berdasar Uraian  
Pembahasan

<b>Pelaksanaan</b>	<b>Hambatan</b>	<b>Upaya</b>
Berdasar kasus yang dialami PT. Panca Mitra Multiperdana dengan PT. Tri Mitra Makmur, PT. Tri Mitra Makmur telah melakukan semua pengurusan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan	-	-

Sumber: Data Primer, diolah Januari 2017

### **3. Pelaksanaan Kewajiban Izin Pemanfaatan Tanah Dari Pemilik Hak Atas Tanah Kepada Pemilik Bangunan Gedung Berdasar Prinsip Pemisahan Horizontal di PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo dan PT. Tri Mitra Makmur Situbondo**

Izin pemanfaatan tanah dalam PT ini yaitu izin untuk menggunakan tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Untuk dapat diberikan izin memanfaatkan tanah hak guna bangunan harus memenuhi ketentuan PP RI Nomor 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Pemegang hak guna bangunan yaitu harus warga negara indonesia (WNI) atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, apabila tidak memenuhi ketentuan tersebut pemegang HGB dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Selain ketentuan dari peraturan perundang-undangan, izin pemanfaatan tanah dalam hal ini tanah HGB harus memenuhi ketentuan

sebagaimana diperjanjikan dalam pemberiannya yaitu dari pemegang HGB awal atau pemegang hak milik ataupun pemegang Hak Pengelolaan.

PT. Panca Mitra Multiperdana merupakan pemilik bangunan yang didirikan di atas tanah milik PT. Tri Mitra Makmur seperti yang telah dijelaskan pada pembahasan sebelum-sebelumnya yang mana kedua perusahaan tersebut dimiliki oleh satu pemilik. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kusnul yang menjabat sebagai *accounting manager* PT. PMMP dan PT. TMM pada tanggal 11 November 2017 pukul 12.00 WIB bertempat di kantor sebelah barat PT. PMMP, bahwa kedua PT sebagaimana dimaksud di atas memiliki aset terpisah. Sehingga meskipun perusahaan satu pemilik, penggunaan tanah PT. TMM oleh PT. PMMP tidak dapat secara langsung terjadi. Aset yang terpisah dapat dilihat dari daftar aktiva masing-masing perusahaan dan apabila aset berupa tanah dapat juga dilihat dari sertifikat.<sup>95</sup> Berikut tabel aset dari masing-masing perseroan terbatas.

Tabel 4.8

Macam Aset PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur

No	Aset PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo	Aset PT. Tri Mitra Makmur Situbondo
1.	2,5 Ha Tanah HGB	14 Ha Tanah HGB
2.	3 Bangunan Ruang Proses, 3 Bangunan Kantor	2 Bangunan Ruang Proses, 2 Bangunan Kantor
3.	5 Kendaraan bermotor pengangkut barang-barang kecil "Viar"	4 Kendaraan bermotor pengangkut barang-barang kecil "Viar"
4.	1 Mobil	-
5.	Beberapa Inventaris gol. I Produksi, diantaranya	Perlengkapan Pabrik

<sup>95</sup> Hasil wawancara dengan Kusnul *accounting manager* PT. PMMP dan PT. TMM pada tanggal 11 November 2017 pukul 12.00 WIB bertempat di kantor sebelah barat PT. PMMP.

	keranjang proses, Sepatu boot, pallet kayu, dan lain-lain	
6.	Beberapa Inventaris gol. II Produksi, diantaranya timbangan digital, alumunium, blower, dn lain-lain	Perlengkapan Pabrik
7.	Beberapa Mesin dan Instalasi	Beberapa Mesin dan Instalasi
8.	Beberapa Inventaris gol. I Umum, diantaranya meja lipat, kursi lipat, dan lain-lain	Perlengkapan Kantor
9.	-	Fasilitas Umum, diantaranya sumur bor, plengsengan, dan lain-lain
10.	Beberapa Inventaris gol. II Umum, diantaranya alat pemadam api ringan, mesin strapping band, dan lain-lain	-
11.	-	Beberapa Inventaris Bingkil
12.	-	Perlengkapan mess, diantaranya lemari, bantal, guling, dispenser, dan lain-lain
13.	Aktiva Tetap Tak Berwujud, merk dagang dan surat ijin ikan	-

Sumber: Data Primer, diolah Desember 2017

Tanah yang digunakan oleh PT. PMMP merupakan tanah SHGB milik PT. TMM dengan SHGB Nomor 18/Desa Landangan berturut-turut hingga SHGB Nomor 26/Desa Landangan Kabupaten Situbondo. Tanah tersebut diperoleh PT. TMM bervariasi waktunya diantaranya pada 27 Maret 2017, 29 Maret 2017, 19 April 2017 dan berlaku 30 tahun yang kesemuanya hingga tahun 2047.

Menurut keterangan Eko *PGA Manager* sekaligus Legal PT.PMMP dan PT.TMM dari hasil wawancara pada tanggal 11 November 2017 pukul 12.00 WIB bertempat di kantor sebelah barat PT. PMMP, penggunaan aset milik PT. Tri Mitra Makmur oleh PT. Panca Mitra Multiperdana atau

sebaliknya baru pertama kali ini saja terjadi, pada saat dilakukan permohonan izin mendirikan bangunan pihak perusahaan sudah membuat perjanjian izin pemanfaatan tanah dari PT. PMMP kepada PT. TMM dalam bentuk perjanjian di bawah tangan tetapi ditolak oleh DPMPTSP dengan alasan status kepemilikan tanah jika tanahnya milik pihak lain harus dibuatkan izin pemanfaatan berbentuk akta notariil atau legasasi. Kemudian pihak Legal PT memutuskan menghadap ke notaris untuk menceritakan keperluan dan kepentingan perusahaan. Setelah menyampaikan maksud dan tujuan perusahaan sekaligus persyaratan dari DPMPTSP, notaris menyarankan untuk membuat surat pernyataan masing-masing direktur PT agar prosesnya lebih cepat dengan dasar bahwa DPMPTSP akan menerima akta legalisasi.<sup>96</sup> Bagi PT. PMMP dan PT. TMM surat pernyataan dari masing-masing direktur PT yang mewakili PT merupakan bentuk pelaksanaan yang sudah cukup untuk menunjukkan bukti izin pemanfaatan tanah. Surat pernyataan dari masing-masing perseroan terbatas benar-benar dibuat oleh masing-masing PT yang mana para direktur PT secara terpisah mendatangi notaris yang sama untuk melegalisasi surat pernyataan tersebut pada hari yang sama. Agar kejadian tidak menggunakan perjanjian pada izin pemanfaatan tanah berikutnya terulang, pihak PT berupaya untuk mempersiapkan segala sesuatunya lebih awal agar meminimalisir adanya ketidaksesuaian dengan peraturan dengan kendala waktu. Berikut disajikan tabel kesimpulan dari uraian pembahasan di atas, tabel ini ditulis untuk memperjelas pembahasan.

---

<sup>96</sup> Hasil wawancara dengan Eko *PGA Manager* sekaligus Legal PT.PMMP dan PT.TMM pada tanggal 11 November 2017 pukul 12.00 WIB bertempat di kantor sebelah barat PT. PMMP.

Tabel 4.9

Pelaksanaan, Hambatan, Upaya Izin Pemanfaatan Tanah Berdasar Uraian  
Pembahasan

<b>Pelaksanaan</b>	<b>Hambatan</b>	<b>Upaya</b>
Pelaksanaan yang dilakukan oleh pemohon PT di atas tidak sesuai dengan PP RI 36/2005 tentang peraturan pelaksana UU 28/2002 tentang Bangunan Gedung.	DPMPTSP Kabupaten Situbondo menerapkan izin pemanfaatan tanah harus berupa akta notariil/akta legalisasi, sehingga tidak menerima izin pemanfaatan tanah berupa perjanjian di bawah tangan.	Upaya PT. Panca Mitra Multiperdana agar izin pemanfaatan tanahnya diterima DPMPTSP yaitu dengan membuat pernyataan legalisasi. Namun agar kejadian ini tidak terulang, pihak PT berupaya untuk mempersiapkan segala sesuatunya lebih awal agar meminimalisir adanya ketidaksesuaian dengan peraturan.

Sumber: Data Primer, diolah Januari 2017

**4. Pelaksanaan Kewajiban Izin Pemanfaatan Tanah Dari Pemilik Hak Atas Tanah Kepada Pemilik Bangunan Gedung Berdasar Prinsip Pemisahan Horizontal di Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie, SH., M.Kn**

Notaris dan PPAT Nur Amaliah Ranie dalam kasus ini menjadi pihak yang melegalisasi surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing direktur PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur dengan nomor legalisasi 71/2017 dan 72/2017.

Gambar 4.3

Legalisasi Notaris

Legalisasi Nomor : 71/2017

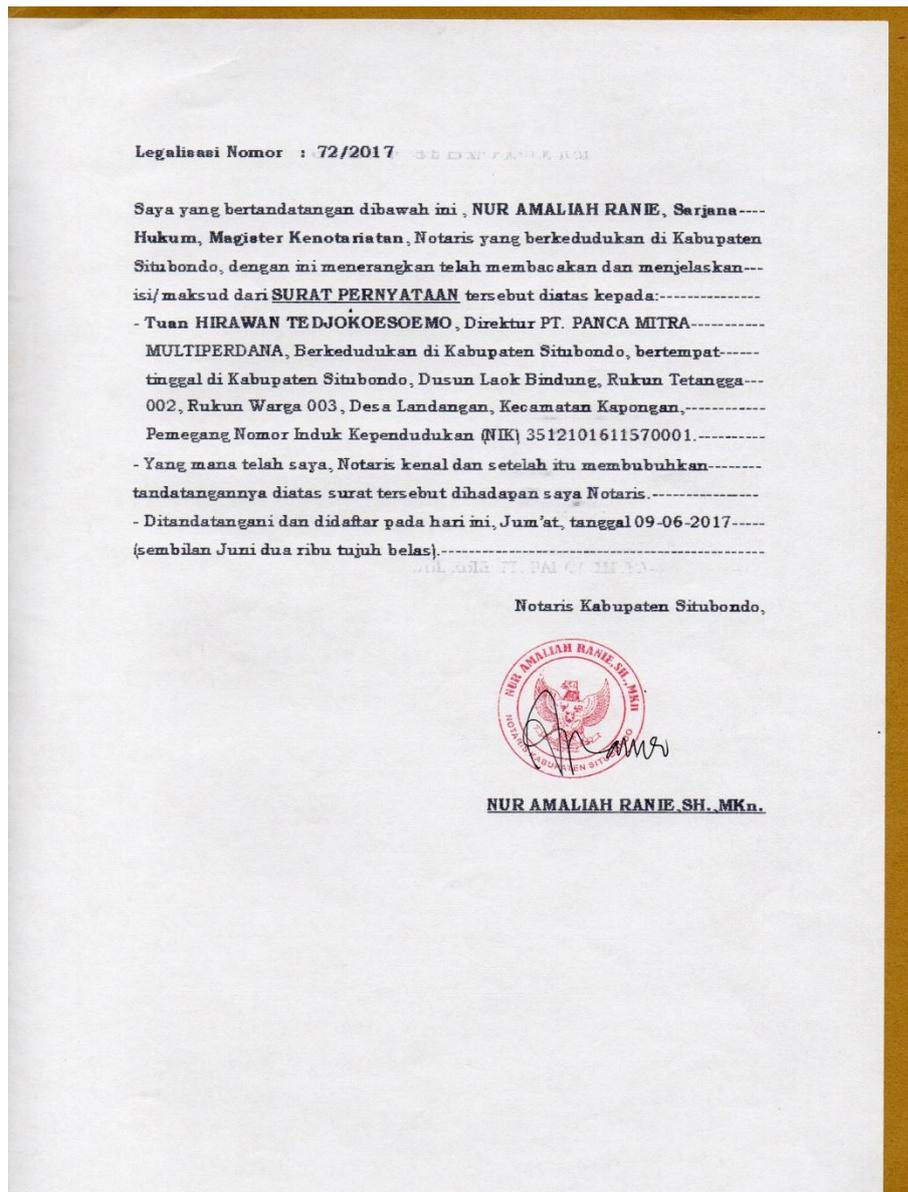
Saya yang bertandatangan dibawah ini, **NUR AMALIAH RANIE**, Sarjana---  
 Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris yang berkedudukan di Kabupaten  
 Situbondo, dengan ini menerangkan telah membacakan dan menjelaskan---  
 isi/maksud dari **SURAT PERNYATAAN** tersebut diatas kepada:-----  
 - Tuan **MARTINUS SOESILO**, Direktur PT. TRI MITRA MAKMUR,-----  
 Berkedudukan di Kabupaten Situbondo, bertempat tinggal di Kota-----  
 Surabaya, Manyar Rejo 9/32, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 005,---  
 Kehrahan/Desa Menur Pumpungan, Kecamatan Sukohlo, Pemegang-----  
 Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3578091807830001.-----  
 - untuk keperluan ini, sementara berada di Situbondo;-----  
 - Yang mana telah saya, Notaris kenal dan setelah itu membubuhkan-----  
 tandatangannya diatas surat tersebut dihadapan saya Notaris.-----  
 - Ditandatangani dan didaftar pada hari ini, Jum'at, tanggal 09-06-2017----  
 (sembilan Juni dua ribu tujuh belas).-----

Notaris Kabupaten Situbondo,



**NUR AMALIAH RANIE, SH., MKn.**

Sumber: Data Primer, tidak diolah, Desember 2017



Sumber: Data Primer, tidak diolah, Desember 2017

Menurut Notaris dan PPAT tersebut dasar dibuatkannya surat pernyataan oleh masing-masing Direktur PT maupun dasar Notaris dan PPAT melegalisasi surat pernyataan tersebut berdasar hasil wawancara pada 10 November 2017 pukul 13.00 WIB bertempat di Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie adalah:<sup>97</sup>

<sup>97</sup> Hasil wawancara dengan Nur Amaliah Ranie Notaris dan PPAT pada 10 November 2017 pukul 13.00 WIB bertempat di Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie.

- a. Sesuai dengan kewenangan Notaris pada UUJN melegalisasi akta dibawah tangan
- b. Dasar dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang meminta surat legalitas baik berupa akta notariil atau akta legalisasi bahwa PT PMMP boleh membangun di atas tanah PT. TMM
- c. Surat pernyataan itu lebih menunjukkan direktur masing-masing PT tersebut bertanggung jawab terhadap apa yang dinyatakan
- d. Kedua PT tersebut dimiliki oleh pemilik yang sama (1 pemilik) sehingga tidak perlu perjanjian hanya saja diperlukan bukti bahwa kedua PT tersebut 1 pemilik, bukti tersebut bisa saja dilihat pada Akta Pendirian keduanya.

Pelaksanaan kewajiban izin pemanfaatan tanah dari pemilik hak atas tanah kepada pemilik bangunan gedung berdasar prinsip pemisahan horizontal di Notaris dan PPAT ini dapat dikatakan tidak sesuai dengan ketentuan karena seharusnya dibuat dengan surat perjanjian. Hambatan pelaksanaan tersebut terkait waktu yang mana menurut pihak PT dan pihak Notaris, surat pernyataan yang dilegalisasi dapat dibuat lebih cepat. Sehingga upaya ketika PT ditolak perjanjian di bawah tangannya yaitu dengan dibuatkannya surat pernyataan yang dilegalisasi.

Disini Notaris dan PPAT memberikan dasar yang salah satunya sama dengan Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah yaitu tidak menjadi masalah jika menggunakan surat pernyataan karena kedua PT dimiliki pemilik yang sama. Tetapi dasar utama notaris jelas hanya menjalankan kewenangannya yaitu mengesahkan tanda tangan dan

menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.<sup>98</sup> Berdasar hasil wawancara dengan Notaris dan PPAT pada 10 November 2017 pukul 13.00 WIB bertempat di Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie,<sup>99</sup> perjanjian dan pernyataan memiliki perbedaan yaitu surat pernyataan bebas terkait siapa yang membuatnya, bagaimana cara membuatnya, tidak ada yang mengatur syarat sahnya dan dilakukan atau dibuat oleh satu orang yang menyatakan sesuatu yang bisa saja dapat berakibat kepada pihak lain. Sementara jika surat perjanjian harus sesuai syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdota yaitu harus ada kesepakatan, kecakapan pembuat perjanjian, terdapat suatu hal tertentu dan terdapat sebab yang halal, kemudian perjanjian dibuat lebih dari 1 orang yang melakukan perjanjian atau harus ada orang lain yang dijanjikan.

Apabila dilihat dari peraturan perundang-undangan, suatu perjanjian memang berbeda dengan pernyataan. Suatu perjanjian merupakan perbuatan mengikatkan diri oleh satu orang terhadap satu orang lain atau lebih, sesuai yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota. Sementara pernyataan tidak ada bentuk mengikatkan diri hanya sebuah pernyataan dari seseorang. Perjanjian jika dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, hal ini sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdota dan Asas dalam Perjanjian yaitu Asas Pacta Sunt Servanda. Sedangkan pernyataan tidak akan berlaku bagi

---

<sup>98</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.

<sup>99</sup> Hasil wawancara dengan Nur Amaliah Ranie Notaris dan PPAT pada 10 November 2017 pukul 13.00 WIB bertempat di Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie.

siapapun kecuali seseorang yang menyatakan. Suatu pernyataan harus dibuktikan kebenarannya karena pernyataan seseorang belum tentu benar. Namun baik perjanjian ataupun pernyataan yang dibuat secara tertulis sama-sama dapat dijadikan sebagai alat pembuktian dalam hukum perdata. Sebagaimana diketahui bahwa alat-alat pembuktian yang diatur dalam KUHPerdata salah satunya yaitu bukti tertulis. Di dalam Pasal 1867 KUHPerdata disebutkan “Pembuktian menggunakan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik atau dengan tulisan bawah tangan”. Selanjutnya dalam Pasal 1874 KUHPerdata/BW alinea pertama ditegaskan

“Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan yaitu akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

Tetapi demikian, meskipun sama-sama dapat dijadikan sebagai alat bukti, unsur-unsur didalam perjanjian tidak dimiliki di dalam pernyataan dan yang diatur sebagai syarat administratif izin mendirikan bangunan apabila tanah milik pihak lain dengan jelas harus surat perjanjian yang disertakan bukan akta dalam bentuk lain. Dalam kasus ini masing-masing direktur PT. Panca Mitra Multiperdana dengan PT. Tri Mitra Makmur sama-sama membuat pernyataan tertulis pada tanggal dan hari yang sama dan dilegalisasi pada notaris dan PPAT yang sama. Sehingga menurut Notaris dan PPAT surat pernyataan tersebut memiliki kekuatan hukum jika terjadi sengketa di kemudian hari karena apabila dilegalisasi, notaris dapat

menjadi saksi tanda tangan setelah surat itu dibuat dan menjadi saksi tanggal pembuatan surat itu dibuat dan dilegalisasi.

Isi di dalam salah satu pernyataan direktur PT terdapat sesuatu yang diperjanjikan yaitu “dalam waktu paling lama enam bulan tanah PT. Tri Mitra Makmur akan dibeli dan dibalik nama oleh PT. Panca Mitra Multiperdana”. Berdasarkan hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 27 November 2017 pukul 14.00 WIB bertempat di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo, tidak ada konsekuensi atau sanksi apapun dari DPMPTSP Kabupaten Situbondo jika salah satu pihak atau kedua belah pihak ada yang melanggar surat pernyataan yang dilegalisasi tersebut. DPMPTSP Kabupaten Situbondo bertindak apabila sudah ada putusan dari pengadilan bahwa memang terdapat kesalahan atau pelanggaran oleh pihak dalam memenuhi persyaratan administratif izin mendirikan bangunan. Dinas akan mengikuti sanksi yang ditetapkan oleh pengadilan baik berupa teguran ataupun pencabutan izin.<sup>100</sup> Sehingga dalam hal ini salah satu pihak yang melanggar harus terlebih dahulu digugat dalam pengadilan negeri oleh pihak yang dirugikan agar ada sanksi yang berlaku pada pelanggar. Apabila terdapat pelanggaran tetapi tidak ada gugatan di pengadilan maka tidak akan menjadi masalah bagi DPMPTSP Kabupaten Situbondo. Berikut disajikan tabel kesimpulan dari uraian pembahasan di atas, tabel ini ditulis untuk memperjelas pembahasan.

---

<sup>100</sup> Hasil wawancara dengan Taufan A. Jaksana Kepala Bidang Pelayanan Terpadu pada tanggal 27 November 2017 pukul 14.00 WIB bertempat di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Situbondo.

Tabel 4.10

## Perbedaan Perjanjian dengan Pernyataan

No	Pembeda	Perjanjian	Pernyataan
1.	Pihak	2 orang/lebih	1 orang
2.	Bentuk	Pengikatan diri kepada orang lain	Menyatakan untuk diri sendiri tidak mengikat orang lain
3.	Pembuat	2 orang yang cakap secara hukum	Bebas
4.	Cara membuat	Diatur dalam peraturan perundang-undangan	Bebas
5.	Kekuatan	Berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya	Tidak ada kekuatan kecuali dibuat dalam akta notariil/dilegalisasi namun berlaku bagi diri pembuat saja

Sumber: Data Primer dan Sekunder, diolah Januari 2018

Tabel 4.11

## Pelaksanaan, Hambatan, Upaya Izin Pemanfaatan Tanah Berdasar Uraian

## Pembahasan

Pelaksanaan	Hambatan	Upaya
Notaris dalam hal ini hanya menjalankan (melegalisasi) sesuai dengan kewenangannya. Namun dalam pelaksanaan izin pemanfaatan tanah hal tersebut tidak sesuai karena seharusnya dibuatkan sebuah perjanjian bukan melegalisasi pernyataan.	Membuat surat perjanjian notariil dibutuhkan waktu yang lebih lama dari melegalisasi surat pernyataan yang sudah siap dari PT.	Untuk kepentingan Dinas terkait dan PT, Notaris memiliki upaya melegalisasi surat pernyataan dari masing-masing PT agar segera terlaksana proses IMB berikutnya.

Sumber: Data Primer, diolah Januari 2017

### **C. Peralihan Hak Guna Bangunan Dari Badan Hukum Perseroan Terbatas Ke Badan Hukum Perseroan Terbatas Lainnya Yang Masih Dalam Satu Pemilik**

Merujuk pada surat pernyataan, bahwa disebutkan dikemudian hari tanah milik PT. TMM akan dibeli oleh PT. PMMP sehingga disini terdapat kepastian akan terjadi peralihan hak guna bangunan dengan Perjanjian Jual-Beli karena peralihan hak guna bangunan dapat terjadi salah satunya karena jual-beli seperti yang tertera pada Pasal 34 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah. Peralihan Hak Guna Bangunan dari badan hukum PT ke badan hukum PT lainnya dalam status bukan satu pemilik maupun dalam satu kepemilikan tetap sama, menurut Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah berdasarkan hasil isian daftar wawancara yang diberikan oleh penulis pada tanggal 21 November 2017 pukul 10.40 WIB yaitu dengan cara pembuatan akta peralihan hak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian para pihak pembeli maupun penjual wajib membayar pajak, jika pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan penjual dikenakan Surat Setoran Pajak (SSP). Apabila akta peralihan hak telah selesai, didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk proses balik nama. Berbeda halnya dengan apabila calon pembelinya instansi pemerintahan, peralihan Hak Guna Bangunannya harus di proses dengan pelepasan hak kepada Negara terlebih dahulu.<sup>101</sup>

---

<sup>101</sup> Hasil isian daftar wawancara dari Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah yang diberikan oleh penulis pada tanggal 21 November 2017 pukul 10.40 WIB.

Hambatan peralihan HGB di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo apabila pihak keduanya perorangan, badan hukum atau instansi memiliki perbedaan hambatan. Masih sama menurut Tanto Kasubsi Pendaftaran HAT berdasar hasil isian daftar wawancara, hambatan selama peralihan HGB apabila pihak keduanya merupakan badan hukum yang pertama terkait izin-izin yang harus dipenuhi oleh perusahaan terkait dengan kesesuaian tata ruang apabila rencana peruntukan tanahnya berbeda dengan peruntukan HGB yang akan dialihkan. Kedua terkait dengan urusan pajak yang harus dibayar oleh para pihak, baik penjual maupun pembeli perlu validasi dari Kantor Pajak Pratama dan Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD). Tetapi hambatan-hambatan tersebut tidak terlalu besar pengaruhnya, dapat diselesaikan dalam waktu beberapa hari sehingga upaya dari pemohon sendiri yang harus lebih cekatan dan sabar untuk mengurus. Sebagian besar hambatan terletak jika pihak keduanya perorangan yaitu terkait dengan surat ukur dari sertifikat yang akan dialihkan yang biasanya belum dipetakan di peta pendaftaran tanah Badan Pertanahan Nasional. Upaya dari Kantor Pertanahan harus segera memetakan surat ukur sertifikat HGB tersebut agar proses balik nama segera dapat dilanjutkan.<sup>102</sup>

Klausula janji pada surat pernyataan dari PT. PMMP yang akan membeli tanah PT. TMM tertulis sebagaimana berikut“Tanah-tanah tersebut di atas, nantinya akan dibeli oleh PT. Panca Mitra Multiperdana dan akan dibalik nama keatas nama PT. Panca Mitra Multiperdana, paling

---

<sup>102</sup> Hasil isian daftar wawancara dari Tanto Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah yang diberikan oleh penulis pada tanggal 21 November 2017 pukul 10.40 WIB.

lambat 6 (enam) bulan sejak dibuat dan ditandatanganinya Surat Pernyataan ini”. Namun pada faktanya hingga wawancara terakhir penulis pada tanggal 2 Desember 2017 pada pihak *PGA Manager* atau Legal PT. PMMP dan PT. TMM diketahui bahwa tanah PT. TMM yang digunakan oleh PT. PMMP belum dibeli dan dibalik nama oleh PT. PMMP, jika dihitung enam bulan dari dibuat dan ditandatanganinya Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud yaitu berakhir pada 9 Desember 2017. Jika belum terdapat proses jual beli maka belum dapat dilakukan proses peralihan HGB sesuai proses dalam Kantor Pertanahan. Sehingga saat ini peralihan Hak Guna Bangunan dari PT. Tri Mitra Makmur kepada PT. Panca Mitra Multiperdana yang merupakan perusahaan satu kepemilikan belum terjadi dan belum ada kepastian kapan akan dilakukan.

Berdasarkan hasil isian daftar wawancara yang diberikan oleh penulis kepada Eko *PGA Manager* sekaligus Legal PT. PMMP dan PT. TMM pada tanggal 2 Desember 2017 pukul 13.00 WIB, jangka waktu enam bulan pada surat pernyataan tersebut tidak akan menjadi masalah alasannya yang pertama karena PT ini merupakan PT tertutup, para pemegang saham merupakan orang-orang tertentu dan kasus pemakaian tanah telah diketahui para direktur masing-masing PT yang mana para direktur tidak berkeberatan jika ada keterlambatan dalam hal jual beli dan balik nama, yang kedua hubungannya dengan PT tertutup tersebut yaitu perusahaan tidak ada kewajiban untuk melakukan laporan keuangan tahunan seperti yang diwajibkan kepada PT terbuka. Namun demikian cepat atau lambat PT. Panca Mitra Multiperdana pasti membeli tanah

tersebut untuk dilakukan peralihan hak guna bangunannya sehingga tanah tersebut dapat segera masuk ke dalam aset PT. PMMP.<sup>103</sup>

Kewajiban laporan keuangan perusahaan untuk diaudit diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1998 tentang Informasi Keuangan Tahunan Perusahaan, lalu ditegaskan dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1998 tentang Informasi Keuangan Tahunan Perusahaan, serta diatur juga dalam Pasal 68 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Pasal 2 PP RI Nomor 24 Tahun 1998 tentang Informasi Keuangan Tahunan Perusahaan menyebutkan bahwa semua perusahaan wajib menyampaikan laporan keuangan tahunan kepada Menteri, kemudian di dalam Pasal 4 PP RI Nomor 64 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1998 tentang Informasi Keuangan Tahunan Perusahaan ditegaskan bahwa perusahaan yang diwajibkan dalam Pasal 2 PP RI Nomor 24 Tahun 1998 merupakan perseroan terbatas yang memenuhi salah satu kriteria “1) merupakan Perseroan Terbatas; 2) bidang usaha perseroan berkaitan dengan pengerahan dana masyarakat; 3) mengeluarkan surat pengakuan utang; 4) memiliki jumlah aktiva atau kekayaan paling sedikit Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah); 5) merupakan debitur yang laporan keuangan tahunannya diwajibkan oleh bank untuk diaudit”.

---

<sup>103</sup> Hasil isian daftar wawancara dari Eko *PGA Manager* sekaligus Legal PT.PMMP dan PT.TMM yang diberikan oleh penulis pada tanggal 2 Desember 2017 pukul 13.00 WIB.

Dalam PP RI Nomor 64 Tahun 1999 di atas sudah jelas bahwa Perusahaan Perseroan Terbatas yang memenuhi salah satu kriteria yang diatur dalam Pasal 4 maka wajib menyerahkan laporan keuangan tahunan. Sementara dalam kasus ini PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur memenuhi kriteria pertama dan keempat. Sehingga seharusnya PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur wajib menyerahkan laporan keuangan tahunan kepada Menteri untuk diaudit sebagaimana diatur dalam PP RI Nomor 24 Tahun 1998 dan PP RI Nomor 64 Tahun 1999. Kemudian kewajiban tersebut dapat dilihat juga dari Pasal 68 UUPT, yang berbunyi:

“(1) Direksi wajib menyerahkan laporan keuangan Perseroan kepada akuntan publik untuk diaudit apabila:

- a. kegiatan usaha Perseroan adalah menghimpun dan/atau mengelola dana masyarakat;
- b. Perseroan menerbitkan surat pengakuan utang kepada masyarakat;
- c. Perseroan merupakan Perseroan Terbuka;
- d. Perseroan merupakan Persero;
- e. Perseroan mempunyai aset dan/atau jumlah peredaran usaha dengan jumlah nilai paling sedikit Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah); atau
- f. Diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan”<sup>104</sup>

---

<sup>104</sup> **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas**. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756.

Dari keterangan *PGA Manager* sekaligus Legal PT.PMMP dan PT.TMM pada tanggal 2 Desember 2017, diketahui laporan pemeriksaan keuangan perseroan terbatas dilakukan oleh pihak internal perseroan yang mana penyerahan laporan keuangan dilakukan oleh *finance and accounting* PT kepada bagian *finance and accounting* pada Kantor Pusat perusahaan yang berada di Surabaya tepatnya di Jl. Bubutan 16-22 Kav A no 1.<sup>105</sup> Jika dianalisis dari ketentuan Pasal 68 Undang-Undang Perseroan Terbatas di atas, perseroan terbatas wajib di audit oleh akuntan publik sementara yang memiliki kewenangan menyerahkan laporan keuangan adalah Direksi perusahaan. Kemudian ketentuan dalam pasal 68 tersebut dibuat dengan persyaratan yaitu apabila yang memenuhi ketentuan-ketentuan dari huruf a hingga huruf f maka wajib menyerahkan laporan keuangan untuk diaudit.

Secara sepintas memang terlihat aturan tersebut wajib bagi PT. Terbuka saja, namun diantara huruf diakhiri dengan tanda titik koma yang mana dalam kamus besar bahasa indonesia titik koma bermakna untuk menandai bagian kalimat yang sejenis dan setara, juga untuk memisahkan kalimat yang setara dalam kalimat majemuk sebagai pengganti kata penghubung. Kemudian pada ketentuan huruf e diakhiri dengan kata “atau” sebagaimana diatur dalam huruf f. Hal ini menunjukkan persyaratan ketentuan dari huruf a hingga huruf f dapat dimaknai yang termasuk dalam salah satu dari beberapa huruf tersebut wajib melakukan penyerahan laporan keuangan untuk diaudit.

---

<sup>105</sup> Hasil isian daftar wawancara dari Eko *PGA Manager* sekaligus Legal PT.PMMP dan PT.TMM yang diberikan oleh penulis pada tanggal 2 Desember 2017 pukul 13.00 WIB.

Keterangan dari pihak PT. Panca Mitra Multiperdana dengan PT. Tri Mitra Makmur bahwa PT tersebut tidak memiliki kewajiban menyerahkan laporan keuangan kepada akuntan publik seharusnya tidak benar, karena dalam hasil isian daftar wawancara yang diberikan oleh penulis kepada Kusnul *accounting manager* PT.PMMP dan PT.TMM pada tanggal 2 Desember 2017 pukul 14.00 WIB, “Perseroan memiliki asset dan/atau jumlah peredaran usaha dengan jumlah nilai masing-masing di atas Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah)” hal ini masuk di dalam kriteria perusahaan yang wajib menyerahkan laporan keuangan sebagaimana dituliskan dalam Pasal 68 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas huruf e. Walaupun dalam Pasal 68 huruf c UUPT diberikan ketentuan Perseroan merupakan Perseroan Terbuka dan kedua PT dalam penelitian merupakan perseroan tertutup, hal ini tidak dapat serta merta menjadi dasar PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur dapat melanggar pernyataannya sendiri mengenai pembelian dan balik nama tanah yang berlangsung paling lambat enam bulan seperti yang telah dijelaskan di atas. Esensinya surat pernyataan itu berlaku dalam mendapatkan izin mendirikan bangunan sehingga seharusnya benar-benar ditepati agar peralihan hak guna bangunannya pun dapat segera dilaksanakan, hal ini akan berujung pada aset yang akan diaudit.

Selain dasar pasal 68 huruf e UUPT, kewajiban PT. PMMP dan PT. TMM menyerahkan laporan keuangannya kepada akuntan publik karena seharusnya adanya pertanggungjawaban kedua PT terhadap hak

atas tanahnya. Dalam hal ini yang berkepentingan terhadap Tanah HGB yang diberikan kepada PT TMM kemudian akan dibeli oleh PT. PMMP tersebut tidak hanya PT saja, tetapi Pemerintah Daerah dan masyarakat sekitar. Apabila telah melakukan proses audit oleh akuntan publik maka akan diketahui apakah laporan tersebut dapat dikatakan wajar tanpa pengecualian sehingga pihak yang berkepentingan terhadap laporan keuangan tersebut tidak akan meragukan adanya kesalahan di dalam perusahaan.