

Analisis Dampak Hukum Penerapan Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Maksimal Lima Bidang

Bananda Janu Candra, Widhi Handoko, Anggita Doramia Lumbanraja

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Email : banandajanucandra@gmail.com

Abstract

Land in general has an important role in social life, especially in Jepara City, therefore the land is often used by the people of Jepara to develop their business in the furniture sector for furniture companies in Jepara. There are regulations on limiting land rights to a maximum of 5 plots, so the company Jepara is affected by these restrictions, and the authors examine whether the regulations regarding these restrictions are ideal for furniture companies in Jepara. In discussing this problem the author uses the empirical juridical research method and in this study the author finds that there are positive and negative impacts of limiting the land to a maximum of 5 fields and legal consequences for the Jepara company, namely the positive impact is the absence of monopoly by furniture companies in Jepara, but the negative With the limitation, furniture entrepreneurs are hampered in developing their business.

Keywords: Land Rights; UUPA; Land Policy.

ABSTRAK

Tanah pada umumnya memiliki peran penting dalam kehidupan sosial, khususnya di Kota Jepara, maka dari itu tanah sering kali dijadikan oleh masyarakat Jepara untuk mengembangkan usahanya dalam bidang Meubel. Bagi perusahaan meubel di Jepara adanya peraturan tentang pembatasan hak atas tanah maksimal 5 bidang, membuat perusahaan di Jepara terkena dampak dari pembatasan tersebut, dan dalam tulisan ini penulis meneliti apakah peraturan mengenai pembatasan tersebut apakah sudah ideal untuk perusahaan meubel di Jepara. Dalam membahas permasalahan tersebut penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris dan dalam penelitian ini penulis mendapatkan ada dampak positif maupun negatif dari pembatasan tanah maksimal 5 bidang tersebut dan berakibat hukum bagi perusahaan jepara, yakni dampak positifnya adalah tidak adanya monopoli oleh perusahaan meubel di Jepara, namun negatifnya dengan adanya pembatasan para pengusaha meubel jadi terhambat dalam melakukan pengembangan usahanya.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah; UUPA; Kebijakan di Bidang Pertanian.

A. Pendahuluan

Berkaitan dengan perkembangan sosial, ekonomi, dan budaya manusia dewasa ini maka sangat perlu diperhatikan mengenai pengelolaan lahan bumi, air dan kekayaan alam yang berada di Indonesia sebagaimana sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya dalam tulisan ini

akan disingkat dengan UUPA, dengan adanya peraturan yang mengatur di bidang agraria tersebut maka diharapkan tercipta suatu pengolahan yang ideal dan adil bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Tanah menjadi elemen yang essential bagi kehidupan manusia karena memiliki keterkaitan yang erat dengan keberlangsungan kehidupan manusia di lingkungannya dan dilandasi pula dengan faktor-faktor lainnya seperti faktor ekonomi bagi masyarakat modern dan faktor religio-magis bagi masyarakat hukum adat. Tanah menjadi sesuatu yang melekat di kehidupan manusia, karena manusia menjalankan kehidupan diatas tanah dan bahkan ketika meninggal dunia manusia dikebumikan di dalam tanah, artinya bahwa tanah memiliki makna filosofis bagi kehidupan manusia (Wignjodipuro, 1982).

Tanah berkembang menjadi bagian penting yang tidak dapat dipisahkan dari kebutuhan dasar setiap individu. Namun saat ini permasalahan mengenai perkembangan jumlah penduduk menjadi salah satu penyebab tanah menjadi langka dan terbatas untuk memenuhi kebutuhan setiap individu. Hal ini dapat memicu krisis sosial yang melanda masyarakat akibat dari tidak terpenuhinya kebutuhan dasarnya tersebut (Hasan, 1996). Hal ini kemudian menjadi landasan betapa pentingnya peranan negara dalam mengatur perihal pertanahan di wilayahnya demi mewujudkan tujuan negara yang termaktub dalam konstitusi.

Kenyataannya sebuah peraturan tidak selalu bersifat dinamis yang selalu mengikuti perkembangan sosial, ekonomi dan budaya di Indonesia yang berkaitan dengan pengolahan lahan pada tulisan ini adalah dalam konteks agraria. Berbicara mengenai agraria maka tanah merupakan hal yang penting untuk dibahas. Dalam hal Pelaksanaan pendaftaran tanah Hak-Hak Atas Tanah tersebut harus memperhatikan asas-asas dalam pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 PP 24 tahun 1997 yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan terbuka.

Dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah hak-hak atas tanah tersebut harus memperhatikan asas-asas dalam tanah sebagaimana diatur dalam pasal 2 PP 24 tahun 1997 yaitu melalui empat perihal yakni kesederhanaan, keamanan, keterjangkauan, keterbukaan dan mutakhir. Perihal tersebut adalah landasan utama yang dijadikan sebagai dasar dari asal mula suatu kegiatan. Keempat perihal tersebut wajib dijadikan sebagai dasar dari sebuah pendaftaran tanah. (Handoko, 2014)

Terdapat sebuah system publikasi dalam pendaftaran tanah, sistem tersebut berperan penting dalam penentuan pembuktian dalam kekuatan hokum atas hak tanah yang didapatkan. Kaitannya adalah masyarakat wajib untuk memerhatikan sebuah sistem publikasi di pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria bukan sistem publikasi positif yang membuahkan

hasil surat tanda bukti hak yang terjamin atas kebenarannya dari negara, kemudian memiliki sebuah kekuatan pembuktian yang benar adanya (Arba, 2015).

Luasan maksimal tanah dapat dihaki oleh seseorang wajib menganut dengan peraturan undang-undang, namun Undang-Undang Pokok Agraria tidak mewajibkan ketetapan tentang luasan maksimal tanah yang dipunya atau dihaki oleh seseorang, maka dari itu penetapan tersebut diatur dengan sebuah peraturan pemerintah. (Harsono, 2008)

Sebagai pelaksanaannya diundangkan di Undang-Undang nomor 56 Prp tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, dan untuk pelaksanaannya perturan tersebut penetapan dari peraturan dari pemerintahan yaitu PP Nomor 224 Tahun 1961 tentang pembagiannya atas sebuah tanah dan pengganti kerugian. Aturan tersebut diganti dan ditambahi dengan PP No. 41 Tahun 1964 tentang dirubahnya dan ditambahkannya sebuah aturan daripada peraturan sebelumnya yaitu PP No. 224 Tahun 1961.

Tentang pembatasan maksimal hak milik atas tanah yang bukan pertanian yang khususnya tentang rumah tinggal diatur dalam KEPMENAG/Kepala BPN No. 6 Th. 1998, tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal.

Pada penelitian ini, penulis mengkaji dari sisi kewenangan batas pemberian hak atas tanah (non pertanian) yang dapat dimiliki dari setiap perusahaan-perusahaan meubel di Jepara dari apa status tanah yang dimiliki oleh perusahaan meubel di Jepara tersebut. Bagi perusahaan meubel di Jepara yang status tanahnya diperuntukkan sebagai rumah tinggal namun oleh pelaku usaha juga dijadikan sebagai tempat usaha baginya, maka dalam peningkatan status yang semula tanah tersebut berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk menjadi Hak Milik oleh Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal dibatasi bahwa tidak boleh melebihi 5 bidang. Sedangkan bagi perusahaan meubel yang dalam mengembangkan usahanya ingin mengajukan kepada Negara suatu hak atas tanah yaitu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Maupun Hak pakai maka terdapat peraturan yang menaungi yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Ada beberapa penelitian sebelumnya yang meneliti tentang ketentuan pembatasan kepemilikan hak atas tanah. yaitu Kepemilikan Perseorangan Hak Atas Tanah Hak Milik Oleh Yayasan di Kabupaten Karanganyar yang ditulis oleh (Wijaya, 2019), Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat yang ditulis oleh (Ismail, 2012), dan Pembatasan Pemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Reforma Agraria yang ditulis oleh (Reki, 2018).

Ada beberapa penelitian sebelumnya yang meneliti tentang ketentuan kepemilikan hak atas

tanah. Pada tahun 2012, Ilyas Ismail meneliti tentang landasan hukum dan tata cara perolehan hak milik dalam hukum adat, selama belum ada peraturan pemerintah yang mengatur hal tersebut. Dalam penelitiannya, Ismail juga mengkaji mengenai permasalahan kedudukan hak milik dalam hukum adat tersebut pada sistem hukum tanah nasional di Indonesia (Ismail, 2012).

Natanael Dwi Reki pada penelitiannya pada tahun 2018 meneliti tentang urgensi pembatasan pemilikan dan penguasaan yang didasarkan pada Pancasila demi kepentingan umum. Oleh karena itu, selain dikarenakan kewenangan atribusi dari undang-undang, Pemerintah berwenang membatasi kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah dikarenakan fungsi sosial yang dilandasi oleh nilai-nilai Pancasila, sehingga Pemerintah berwenang untuk melakukan tindakan pengambilalihan dan pencabutan ijin hak atas tanah sebagaimana diatur melalui Pasal 18 UUPA (Reki, 2018).

Pada Tahun 2019, Aditya Dimas Wijaya dan M. Hudi Asrori meneliti tentang kekuatan hukum kepemilikan hak atas tanah milik yayasan yang tertulis atas nama ketua Yayasan, hal ini ditinjau dalam permasalahan hukum dimana ketua Yayasan tersebut meninggal dunia sehingga menimbulkan kendala dalam proses balik nama menjadi atas nama Yayasan (Wijaya, 2019).

Ketiga penelitian diatas sama-sama meneliti tentang kepemilikan hak atas tanah, dan di dalam penelitian Natanael Dwi Reki memfokuskan kajiannya pada pembatasan pemilikan dan penguasaan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah. Namun yang menjadi perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang lainnya adalah penelitian ini meneliti apakah dampak pembatasan kepemilikan hak atas tanah maksimal 5 (lima bidang) terhadap perkembangan perusahaan meubel di Jepara dan juga apakah peraturan tersebut dirasa sudah ideal bagi perkembangan meubel di Jepara.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan metode yuridis empiris atau penelitian lapangan yang mengkaji tentang peraturan hukum yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Maksimal Lima Bidang, di antaranya adalah UUD NRI Tahun 1945, UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, tesis, laporan yang terkait tentang pembatasan kepemilikan hak atas tanah. Penulis turut pula menggunakan sumber data primer untuk menunjang penelitian ini yakni dengan menggunakan data hasil wawancara pemilik perusahaan mebeul di Jepara.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Dampak Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Maksimal 5 Bidang terkait dengan Penguasaan Tanah untuk Bangunan Pendukung Pengembangan Meubel di Jepara.

Dalam berlangsungnya hidup dan kehidupan bangsa ini untuk selamanya, tanah adalah sebuah karunia yang diberikan Tuhan YME untuk Negara Indonesia. yang diharapkan tanah tersebut diperuntukkan demi makmurnya semua masyarakat Indonesia melingkupi keadilan social secara rata didalamnya. Kemudian hasil dari itu, seharusnya tanah digunakan dan diusahakan untuk memenuhi kebutuhan yang riil. Berhubungan dengan penggunaan, penguasaan, peruntukan, pemeliharaan dan penyediaan juga wajib ada didalam peraturan, sehingga dapat dijamin hokum yang mengikat secara pasti dalam menguasai dan pemanfaatannya, serta dapat diselelenggarakan sebuah perlindungan dalam segi hokum bagi masyarakat khususnya dalam segi pertanian juga dapat dilestarikan, tidak lupa juga agar dapat dilakukan pembangunan untuk masa depan. (Harsono, 2008)

Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria sesuai dengan sebutannya hanya memuat asas-asas dan pokok-pokok tentang pertanahan. Pelaksanaan lebih lanjut yaitu termasuk pembatasan kepemilikan tanah yang diatur dalam berbagai undang undang dan peraturan lainnya sebagian telah terwujud dan sebagian masih belum terwujud. Maka alangkah baiknya kita mengetahui pengertian tanah dan penguasaan serta menguasai terlebih dahulu.

Sedangkan pengertian 'penguasaan' dan 'menguasai' bisa digunakan dalam arti fisik maupun yuridis, juga memiliki unsur perdata dan unsur publik. Dalam arti yuridis penguasaan adalah suatu hak yang terlindung oleh hokum dan berlaku bagi pemegang haknya dalam menguasai fisik tanah yang dihaki.

Terdapat penguasaan yuridis, sebagaimana diberikannya kewenangan menguasai tanah yang secara fisik di haki, dalam faktanya penguasaan fisik digunakan pihak lain. Semisal, terdapat orang mempunyai tanah yang disewakan kepada orang lain, peristiwa ini maka orang tersebut hanya memilikitidak mempunyai hak fisik, hak fisik dimiliki oleh penyewa tanah. Terdapat yang menguasai secara yuridis namun penguasaan berada pada pihak lain, seperti contoh, pihak bank memiliki kuasa atas penguasaan yuridis atas tanah tersebut sebagai kreditor, namun debitor masih dapat menguasai fisik atas tanah tersebut. (Santoso, 2010).

a. Dampak Positif Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Maksimal 5 Bidang terkait dengan Penguasaan Tanah untuk Bangunan Pendukung Pengembangan Meubel di Jepara

Setelah mengetahui secara umum mengenai aturan yang telah diterangkan diatas maka agar tercapainya keadilan sosial bagi seluruh masyarakat maka pemerintah berusaha membuat peraturan yaitu peraturan yang salah satunya mengatur tentang pembatasan kepemilikan hak atas tanah non pertanian yang sebagaimana diketahui terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 pada pasal 4 ayat 3 terdapat aturan mengenai pengurusan permohonan hak milik sebagaimana harus terlampir pernyataan oleh pemohon hak yaitu tidak dapat memiliki hak milik atas tanah rumah tinggal melebihi 5 (lima) bidang tanah.

Menurut Nyatnyono selaku Direktur dari perusahaan CV. Mandiri Abadi, dari peraturan tersebut memiliki beberapa dampak positif bagi perusahaannya. Salah satunya yang pertama adalah dengan tidak adanya pembatasan atas luasan tanah dalam 1 (satu) bidangnya, maka perusahaan dapat melakukan investasi atas pembelian Hak Milik atas tanah seluas-luasnya mengingat bahwa luasan tanah adalah tidak terbatas dalam 1 (satu) bidangnya. Karena dalam peraturan tersebut tidak ada sanksi yang diatur bagi si pelanggar. Yang kedua dengan memiliki hak milik atas tanah seluas luasnya tersebut dengan mengingat harga tanah dalam setiap waktunya bersifat inflatif dalam arti nilai tanah setiap waktunya terus meningkat. CV. Mandiri Abadi dengan keuntungan dari investasi tersebut maka perusahaan dapat melakukan pengembangan dari hasil penjualan tanah yang luas tersebut untuk dialihfungsikan dengan tujuan pengembangan perusahaan meubel CV. Mandiri Abadi.

Dampak Positifnya bagi perusahaan di jepara adalah dengan adanya pembatasan hak atas tanah maksimal 5 bidang tersebut maka para perusahaan meubel tidak bias memonopoli tanah untuk dirinya sendiri demi memperluas perusahaannya yang mengakibatkan perusahaan lain tidak bias mengembangkan usahanya karena kepemilikan tanah dimiliki perusahaan yang memonopoli tanah tersebut, mengingat bahwa hanya zona tanah tertentu yang dapat di bangun gudang untuk perusahaan meubel.

b. Dampak Negatif Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Maksimal 5 Bidang terkait dengan Penguasaan Tanah untuk Bangunan Pendukung Pengembangan Meubel di Jepara

Nyatnyono¹, selaku pemilik perusahaan CV Mandiri Abadi dan juga selaku subyek hukum perorangan memberi keterangan dalam kewenangannya hanya dapat memiliki sebatas 5 (lima) bidang sertifikat tanah. Menurutnya, hal tersebut adalah sebuah dampak negatif bagi perusahaannya. Yang pertama jika perusahaan CV. Mandiri Abadi telah memiliki batas maksimal hak milik atas tanah, maka Perusahaan ini tidak dapat membangun bangunan lagi untuk mendukung perkembangan perusahaannya di tempat lain yang notabene menurut beliau tempat tersebut mempunyai potensi besar dalam mengembangkan perusahaannya. Yang kedua, Nyatnyono menyimpulkan bahwa bangunan pendukung perusahaan meubel tersebut tidak dapat terpecah lebih dari 5 (lima) bidang yaitu hanya bersifat terpusat dan berdampak negatif bagi perusahaannya.

Nyatnyono memberi keterangan bahwa dalam menjalankan suatu perusahaan meubel yang memiliki demand atau permintaan pembelian tinggi seperti perusahaan miliknya tersebut, maka secara otomatis produksi dalam membuat meubel juga ikut tinggi, apalagi dalam penghematan biaya produksi perusahaan untuk jangka panjang, Nyatnyono selain membangun beberapa gudang untuk mendukung produksi meubel, Nyatnyono juga telah membangun gudang-gudang tersendiri untuk pembuatan besi meubelnya, kayu triplek, serta kardus untuk kemasan pengiriman meubelnya tersebut. Lebih lagi perusahaan meubelnya tersebut telah mencakup permintaan pembeli hingga dalam negeri maupun luar negeri seperti yang dialami perusahaannya yang bernama CV Mandiri Abadi tersebut, sehingga perusahaan CV Mandiri Abadi hingga sekarang telah memiliki lebih dari 5 (lima) bangunan produksi, lebih tepatnya memiliki 8 (delapan) bangunan produksi untuk memproduksi segala kebutuhan yang diperlukan perusahaannya tersebut dan terdapat kemungkinan untuk menambah lagi.

Begitupun juga sama halnya dengan Eunike Lenny Silas² selaku Pemilik Perusahaan Meubel Els Artsindo, yang telah memiliki sebanyak kurang lebih 250 karyawan, dan mempunyai gudang-gudang produksi meubel dengan status hak milik sebanyak 10 (sepuluh) bidang tanah, bahwa untuk saat ini Eunike Lenny Silas tetap mengabaikan peraturan tersebut karena menurutnya peraturan pembatasan hak milik tersebut dapat menghambat sebuah perusahaan meubel di Jepara dengan pendapat yang serupa dengan perusahaan meubel CV.

¹ Wawancara dengan Nyatnyono, pemilik perusahaan CV Mandiri Abadi, tanggal 5 Januari 2020., di Jepara.

² Wawancara dengan Eunike Lenny Silas, pemilik perusahaan Meubel Els Artsindo, tanggal 7 Januari 2020., di Jepara.

Mandiri Abadi milik Nyatnyono. Dengan demikian maka dapat dilihat bahwa peraturan pembatasan kepemilikan hak atas tanah memiliki dampak positif dan negative bagi perusahaan-perusahaan meubel di Jepara.

Dampak Negatifnya adalah para pengusaha meubel di Jepara tidak dapat mengembangkan usahanya dalam membangun gudang produksinya lebih dari 5 bidang tanah, dengan demikian bagi perusahaan yang telah *go international* terhambat perkembangannya.

2. Konsep Ideal Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Bidang Terbatas yang dapat Mendukung Pengembangan Meubel di Jepara.

Kepemilikan Hak atas tanah di Jepara seharusnya sesuai dengan Perda yang menyangkut kepemilikan tanah di jepara yang sesuai dengan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Jepara. Kepemilikan Hak tanah tersebut yang dimaksud adalah dalam hal kepemilikan hak atas tanah oleh para pengusaha meubel di Kabupaten Jepara sehingga dalam pengembangan perusahaan meubel di Kabupaten Jepara tersebut tidak terjadi monopoli kepemilikan hak atas tanah oleh para pengusaha meubel di Jepara.

Perlu diketahui, hak milik adalah sebuah hak yang memiliki kewenangan paling tinggi diantara hak lainnya, dapat diartikan sebuah induk dari hak lain, semisal seorang pemegang hak milik berbeda dengan seorang pemegang hak sewa, hak sewa hanya dapat menguasai tanah tersebut hanya bersifat sementara, sedangkan hak milik selamanya. Atas keistimewaan tersebut pemerintah memberi perhatian khusus atas hak milik tersebut sehingga pemerintah memberi peraturan yang khusus pula untuk hak milik tersebut. Dapat juga diartikan hak milik adalah sebagai hak yang terkuat dan terpenuh. (Supriadi, 2012).

Maka dari itu, ketentuan tentang kepemilikan hak atas tanah adalah sebuah persoalan yang butuh dibuatkannya sebuah perlindungan yang ketat. Perlindungan ketat tersebut bertujuan untuk dalam pemberian status kepada calon pemegang hak harus dipilih secara ketat demi terhindarnya penguasaan atas status hak milik atas tanah tersebut. (Sutedi, 2010)

Maka dari itu untuk membahas permasalahan diatas perlu diperhatikan kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Jepara harus juga sesuai dengan peraturan daerah Jepara agar terhindarnya monopoli penguasaan hak milik atas tanah di Jepara oleh para pengusaha meubel di Jepara.

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah Pasal 1 ayat 2 menyebutkan bahwa :

“Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah

daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.”

Maka, dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah, maka kebijakan publik dalam permasalahan ini yaitu Kabupaten Jepara diwajibkan membuat suatu peraturan daerah, dan dalam hal perkembangan perusahaan meubel di Jepara dibuat suatu peraturan yaitu Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031 bahwa dalam hal pengembangan perusahaan meubel tersebut para perusahaan meubel di Jepara tidak dapat semena-mena membangun sebuah perusahaan di atas tanah di Kabupaten Jepara.

Menurut Abdul Khalim, selaku Kabag Hukum Pemerintahan Kabupaten Jepara, pengembangan meubel di Jepara dibatasi oleh peraturan zonasi, dalam hal ini adalah zonasi hijau yaitu tanah dengan status hak tanah pertanian dan tidak boleh lebih dari 5000 m², sesuai dengan pasal 65 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031, namun dalam perusahaan meubel dapat didirikan di semua Kecamatan di Jepara.³

Pengaturan Pembatasan Kepemilikan Tanah yang sesuai bagi Perkembangan Meubel di Jepara dan Nilai Keadilan yakni diperlukan sebuah peraturan bisa menerima keperluan hukum dapat berjalan lurus bersama falsafah Pancasila.

Adapula substansi yang tetap dilihat dalam rangka merancang aturan hukum tentang pembatasan kepemilikan tanah kedepannya harus sesuai dengan Pancasila, Sila kelima; Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya Pasal 33 ayat 3; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 7 dan Pasal 17, Undang-undang No. 56 tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN RI No. 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Serta seimbang dengan Kepentingan Umum dan sesuai Kebutuhan Masyarakat.

Selain faktor Sumber Daya Manusia, dalam hal pengembangan meubel di Jepara juga harus memperhatikan Sumber Daya Alamnya dalam hal ini adalah tanah. Dalam rangka pencegahan terjadinya kepemilikan dan penguasaan tanah yang melebihi batas dari orang dan golongan tertentu kemudian bisa menimbulkan sebuah rasa adil di rakyat umum dan pemerataan sosial dalam penggunaan tanah. Selain itu peraturan tersebut harus mementingkan

³ Wawancara, Abdul Khalim, selaku Kabag Hukum Pemerintahan Kabupaten Jepara, 12 Januari 2020.

kepentingan umum sesuai pasal 7 UUPA dan juga harus mementingkan kebutuhan masyarakat salah satunya adalah perkembangan meubel di Jepara.

Menurut Eunika Lenny Silas selaku pemilik perusahaan Elsartsindo berharap agar Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN RI No. 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. untuk selanjutnya terdapat perubahan mengenai pembatasan kepemilikan atas tanah yang semula maksimal 5 bidang menjadi maksimal 10 bidang sertifikat tanah. Dikarenakan menurut Eunika Lenny Silas berdasarkan peraturan kepemilikan atas tanah untuk saat ini sangat membatasi perusahaan perusahaan meubel di jepara dan dirasa kurang untuk menampung sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan-perusahaan meubel tersebut.

Serta sesuai dengan Penjelasan Pasal-Pasal, Ketegasan Sanksi dan Kinerja Instansi. Dapat dilihat terdapat hambatan-hambatan yuridis maupun non-yuridis maka, menurut Ernawati⁴ yaitu tentang hambatan yuridis. Melihat Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 pasal 4 ayat (3) dikatakan bahwa dalam pengajuan permohonan hak milik atas tanah maka yang bersangkutan hanya akan memiliki hak milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5000m². Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 tersebut memiliki celah untuk diabaikan atau dilanggar karena peraturan tersebut masih belum jelas dan belum terdapat sanksi yang mengikat. Mengenai pembatasan kepemilikan tanah peraturan tersebut yang akan datang diharapkan bisa mengatur lebih spesifik dengan memberikan sanksi yang lebih nyata kepada pelaku yang melanggar peraturan tersebut yaitu pencabutan hak bagi si pelanggar. Karena selama ini solusi yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional hanya sebatas penolakan pendaftaran atas tanah yang melebihi batas maksimal kepemilikan atas tanah dan/atau pengalihan agar hak milik diatasnamakan kepada orang lain.

Sedangkan untuk hambatan non yuridis dalam peningkatan pencegahan dan pengawasan penguasaan dan pembatasan hak milik atas tanah diperlukan sebuah sistem pemberitahuan yang terintegrasi dan terpusat di kantor pertanahan di setiap wilayah daerah membuat sebuah data base mengenai kepemilikan tanah setiap perorangan bersama menggunakan sistem e-KTP yang telah berlaku sekarang, maka dari itu mendapati informasi yang akurat dan cepat tentang pembedaan tanah yang sudah hak milik pemohon atau dengan kata lain *online system*. Dengan adanya *online system* tersebut maka Pemerintah dapat mengetahui secara lengkap seluruh data mengenai kepemilikan tanah setiap orangnya, sehingga dengan dibuatnya sistem tersebut dapat mengurangi pelanggaran atas peraturan mengenai pembatasan kepemilikan.

⁴ Wawancara, Ernawati, Selaku Notaris di Kabupaten Jepara, 5 Januari 2020, di Jepara.

Dapat disimpulkan bahwa peraturan yang ideal menurut para pengusaha meubel di Jepara kedepannya diharapkan dapat membantu dan memperhatikan perkembangan perusahaan-perusahaan meubel di Jepara yang notabene sudah memiliki kapasitas *go international* mengharapkan lebih dari 5 bidang sertifikat tanah dan seharusnya berdasarkan dari pendapat para pelaku usaha meubel di Jepara tersebut peraturan idealnya dirubah menjadi 10 bidang sertifikat tanah. Namun, penambahan Pemberian Hak Milik atas tersebut dirasa tidak sesuai dengan keadilan bagi masyarakat, maka Instansi Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional memberikan sanksi yang tegas yaitu Pencabutan Hak bagi si pelanggar.

Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN RI No. 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal kedepannya diharapkan juga memiliki sanksi yang tegas atas pelanggaran yang dilakukan Warga Negara Indonesia dan untuk mempermudah penerapan peraturan tersebut disarankan oleh instansi pemerintah yang bersangkutan demi dalam peningkatan pencegahan dan pengawasan penguasaan dan pembatasan hak milik atas tanah diperlukan sebuah sistem pemberitahuan yang teruntregasi dan terpusat di kantor pertanahan di setiap wilayah.

Dibuatnya sebuah data base mengenai kepemilikan tanah setiap perorangan bersama menggunakan sistem e-KTP yang telah berlaku sekarang, maka dari itu mendapati informasi yang akurat dan cepat tentang pembidangan tanah yang sudah hak milik pemohon dalam hal ini pelaku usaha meubel di Jepara.

Kemudian diharapkan peraturan tersebut dinaikkan tingkatannya menjadi peraturan perundang-undangan agar dapat dengan mudah dibuatkan peraturan atas sanksi bagi si pelanggar. Dengan demikian makasacara otomatis akan berkurangnya tingkat pelanggaran atas kepemilikan hak atas tanah maksimal 5 bidang atau 5000m² di Kota Jepara.

D. Simpulan

Peraturan pembatasan kepemilikan hak atas tanah dalam hal ini Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI No. 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal memiliki dampak positif maupun negatif bagi perusahaan meubel di Jepara. Yang pertama dampak positifnya adalah perusahaan meubel tidak bisa memonopoli tanahnya semena-mena dengan dibangun perusahaan meubelnya secara seluas-luasnya secara sepihak tanpa mementingkan perusahaan lainnya. Selanjutnya untuk dampak negatif bagi perusahaan meubel di Jepara adalah jika perusahaan telah memiliki batas maksimal hak milik atas tanah, maka Perusahaan ini tidak dapat mengembangkan perusahaannya lebih dari 5 (lima) bidang dan/atau 5000m².

Peraturan yang ideal bagi para pengusaha meubel di Jepara kedepannya diharapkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN RI No. 6 Tahun 1998 diharapkan mengatur tentang sanksi bagi pelanggar tentang aturan pembatasan lahan non pertanian dengan cara mencabut Hak Atas Tanah si pelanggar dan juga mengatur tentang luasan tanah hak milik maksimal yang dapat dimiliki oleh setiap Warga Negara khususnya pelaku perusahaan meubel di Jepara. Kepala Kementrian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mengevaluasi Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN RI No. 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal agar sesuai dengan apa yang dibutuhkan para pengusaha meubel di Jepara agar dibentuk peraturan lebih lanjut mengenai sanksi dan menerapkan *online system* bagi Instansi Pemerintahan yang bersangkutan dengan pertanahan yang berbasis data base mengenai kepemilikan tanah setiap perorangan Warga Negara Indonesia, dalam tesis ini khususnya warga Kabupaten Jepara dengan bantuan program e-KTP yang telah berjalan sekarang ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Wignjodipuro, S. (1982). *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung.
- Hasan, D. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Handoko, W. (2014). *Kebijakan Hukum Pertanahan sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta: Thafa Media
- Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta timur: Sinar Grafika
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2007). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Badan Penerbit Universitas Trisakti.
- Santoso, U. (2010). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Sihombing, E. (2005). *Segi-Segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Supriadi. (2012). *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Artikel Jurnal:

- Ismail, I. (2012). Kajian terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat. Kanun: *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.1 ,(No.14),pp.1-11.
- Reki, N. D. (2018).Pembatasan Pemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Reforma Agraria, *Jurnal Hukum Magnum Opus*, Vol.1 ,(No.1), pp.36-42
- Wijaya, D. (2019). Kepemilikan Perseorangan Hak Atas Tanah Hak Milik Oleh Yayasan di Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.6 ,(No.1),pp.1-15.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar 1945, khususnya Pasal 33 ayat 3.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal
- Undang-Undang nomor 56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1964 tentang perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.