TESIS

KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR DALAM MEMBERIKAN HAK GUNA USAHA BAGI PERUSAHAAN PERKEBUNAN KELAPA SAWIT DI KECAMATAN KAMPA KABUPATEN KAMPAR

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar

Magister Hukum (M.H.) Program Magister Ilmu Hukum

OLEH :

NAMA	**:**	**CHANDRA SAPUTRA**
NPM	**:**	**161022050**
BIDANG KAJIAN UTAMA	**:**	**HUKUM TATA NEGARA**

PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2019

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	Chandra Saputra
NPM	:	161022050
Tempat/Tanggal Lahir	:	Pulau Birandang / 27 Januari 1993
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Alamat	:	Jalan Air Dingin III No.12.
Judul Tesis	:	Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Dalam Memberikan Hak Guna Usaha Bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Tesis ini belum pernah ditulis orang lain. Untuk itu bila dikemudian hari Tesis ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Tesis/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka gelar Magister Hukum (M.H) yang telah saya peroleh bersedia untuk dibatalkan. Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 10 Oktober 2019

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
A5621AFF693571670
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Chandra Saputra

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PERPUSTAKAAN

Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau
Marpoyan, Pekanbaru, Riau

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

Nomor: 228/A-UIR/5-PSTK/PPs/2019

Perpustakaan Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : Chandra Saputra
NPM : 161022050
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi *Turnitin* pada tanggal 29 Agustus 2019 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

Surat keterangan ini digunakan untuk syarat ujian tesis dan pengurusan surat keterangan bebas pustaka.

Pekanbaru, 3 Oktober 2019

Mengetahui
Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum

Dr. H. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H

Staf Perpustakaan

Sumardiono, S.IP

Lampiran:
- *Turnitin Originality Report*

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Turnitin Originality Report

KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MEMBERIKAN HAK GUNA USAHA BAGI PERUSAHAAN PERKEBUNAN KELAPA SAWIT DI KECAMATAN KAMPA KABUPATEN KAMPAR by Chandra Saputra

From Prodi. Ilmu Hukum (Tesis)

- Processed on 03-Oct-2019 09:13 +08
- ID: 1184925874
- Word Count: 20487

Similarity Index
30%
Similarity by Source

Internet Sources:
30%
Publications:
8%
Student Papers:
17%

sources:

1. 3% match (Internet from 28-Aug-2019)
https://id.scribd.com/doc/81572192/prosedur-tanah

2. 3% match (Internet from 28-Aug-2019)
https://www.scribd.com/document/395648906/Tatacara-Pendaftaran-Tanah-1515013025

3. 2% match (Internet from 14-Feb-2019)
http://cahyomilner.blogspot.com/2011/03/himpunan-undang-undang-tentang_28.html

4. 2% match (Internet from 05-May-2019)
https://adoc.tips/bab-ii-prosedur-pendaftaran-tanah-berdasarkan-alas-hak-di-ba.html

5. 1% match (Internet from 12-Apr-2019)
https://adoc.tips/skripsi-perlindungan-hukum-bagi-pemegang-hak-atas-tanah-terh.html

6. 1% match (Internet from 11-Jul-2018)
http://digilib.iain-palangkaraya.ac.id/1025/2/BAB%20I-V.pdf

7. 1% match (Internet from 05-Feb-2019)
http://muzakkirbleest.blogspot.com/2010/02/

8. 1% match (Internet from 24-Sep-2017)
https://media.neliti.com/media/publications/43528-ID-legal-protection-for-plantation-land-use-study-of-conflict-between-the-central-l.pdf

9. 1% match (Internet from 08-Nov-2010)
http://surkad.gd.itb.ac.id/?page_id=72

10. 1% match (Internet from 21-May-2019)
https://www.scribd.com/document/391259225/Modul-Pendaftaran-Tanah-pdf

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS

Telah Dilaksanakan Bimbingan Tesis Terhadap :

Nama : Chandra Saputra

NPM : 161022050

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Tesis : Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Dalam Memberikan Hak Guna Usaha Bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar

Pembimbing I : Dr. Effendi Ibnususilo, SH.,M.H

Pembimbing II : Dr. Arifin Bur, S.H.,M.Hum

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF	
		Pembimbing 2	
08-07-2019	Perbaiki dan sempurnakan: a. Perjelas kembali mengenai kewenangan Kantor Pertanahan b. Data perusahaan mengenai HGU. c. Perbaki pembahasan dan kesimpulan		
16-07-2019	Perbaiki dan sempurnakan: a. Perbaiki bab II b. Perbaiki pembahasan c. Sesuaikan kesimpulan dan abstrak		
08-08-2019	Acc dapat dilanjutkan ke Pembimbing I		
			Pembimbing 1
10-08-2019	Perbaiki dan sempurnakan: a. Konkritkan mengenai kewenangan b. Sesuaikan dengan aturan yang berlaku		

14-08-2019	Perbaiki dan sempurnakan: a. Perbaiki kembali abstrak b. Perbaiki pembahasan Bab III c. Kesimpulan dan saran		
21-08-2019	Acc Pembimbing I dan dapat diperbanyak		

Pekanbaru, 10 Oktober 2019

Mengetahui :

Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec
Direktur Program Pasca Sarjana
Universitas Islam Riau

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PROGRAM PASCASARJANA
Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28284 Riau
Telp. (+62) (761) 674717 – 7047726 Fax. (+62) (761) 674717

SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU
NOMOR : 636/KPTS/PPS-UIR/2019
TENTANG PENUNJUKAN PEMBIMBING PENULISAN TESIS MAHASISWA
PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PPS UIR

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Menimbang :
1. Bahwa penulisan tesis merupakan tugas akhir dan salah satu syarat bagi mahasiswa dalam menyelsaikan studinya pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS – UIR.
2. Bahwa dalam upaya meningkatkan mutu penulisan dan penyelesaian tesis, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan kepada mahasiswa tersebut.
3. Bahwa nama – nama dosen yang ditetapkan sebagai pembimbing dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan mempunyai kewenangan akademik dalam melakukan pembimbingan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.

Mengingat :
1. Undang – Undang Nomor : 12 Tahun 2012 Tentang : Pendidikan Tinggi
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2012 Tentang Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 2009 Tentang Dosen
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 66 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan
5. Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor : 63 Tahun 2009 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Pendidikan
6. Peraturan Menteri Pendidikan dan kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2014 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
8. Peraturan Universitas Islam Riau Nomor : 001 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Akademik Bidang Pendidikan Universitas Islam Riau
9. Surat permohonan **saudara/i Chandra Saputra** tertanggal 19 Oktober 2019

M E M U T U S K A N

Menetapkan :
1. Menunjuk :

No.	Nama	Jabatan Fungsional	Bertugas Sebagai
3.	Dr. H. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H	Lektor Kepala	Pembimbing I
4.	Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum	Lektor	Pembimbing II

Untuk Penulisan Tesis Mahasiswa :

Nama : **CHANDRA SAPUTRA**
N P M : **161022050**
Program Studi / BKU : **Ilmu Hukum / Hukum Tata Negara**
Judul Proposal Tesis : **"KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR DALAM MEMBERIKAN HAK GUNA USAHA BAGI PERUSAHAAN PERKEBUNAN KELAPA SAWIT DI KECAMATAN KAMPA KABUPATEN KAMPAR"**

2. Tugas – tugas pembimbing adalah memberikan bimbingan kepada mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum dalam penulisan tesis.
3. Dalam pelaksanaan bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal dan ketentuan penulisan tesis sesuai dengan Buku Pedoman Program Magister (S2) Ilmu Hukum.
4. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau.
5. Dengan terbitnya surat keputusan ini maka segala sesuatu yang berhubungan dengan ketentuan di atas dinyatakan tidak berlaku lagi
6. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ke tentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

KUTIPAN : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan diindahkan.

DITETAPKAN DI : PEKANBARU
PADA TANGGAL : 21 Oktober 2019
Direktur,

Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec
NPK. 92 11 02 199

Tembusan disampaikan kepada :
1. Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru.
2. Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS UIR di Pekanbaru.

TESIS

KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR DALAM MEMBERIKAN HAK GUNA USAHA BAGI PERUSAHAAN PERKEBUNAN KELAPA SAWIT DI KECAMATAN KAMPA KABUPATEN KAMPAR

NAMA	:	**CHANDRA SAPUTRA**
NPM	:	**161022050**
BIDANG KAJIAN UTAMA	:	**HUKUM TATA NEGARA**

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I **Tanggal** 21 - 8 - 2019

Dr. Effendi Ibnususilo, SH.,M.H

Pembimbing II **Tanggal** 8 - 8 - 2019

Dr. Arifin Bur, S.H.,M.Hum

Mengetahui :

Ketua Program Studi

Dr. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

TESIS

KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR DALAM MEMBERIKAN HAK GUNA USAHA BAGI PERUSAHAAN PERKEBUNAN KELAPA SAWIT DI KECAMATAN KAMPA KABUPATEN KAMPAR

NAMA	: CHANDRA SAPUTRA
NOMOR MAHASISWA	: 161022050
BIDANG KAJIAN UTAMA	: HUKUM TATA NEGARA

Telah Disahkan Di Depan Tim Penguji

Pada Tanggal 04 Desember 2019

Dan dinyatakan LULUS

TIM PENGUJI

Ketua	Sekretaris
Dr. H. Efendi Hanususilo, S.H., M.H	**Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum**
Anggota	Anggota
H.M. Husnu Abadi, S.H., M.Hum., Ph.D	**Dr. Suparto, S.H., S.IP., M.M., M.Si., M.H**

Mengetahui :
Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Riau

Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah satu kecamatan yang mempunyai potensi lahan dan kondisi tanah yang sangat subur yang mendukung program pengembangan perkebunan kelapa sawit. Hal ini menunjukkan bahwa peluang pembukaan kebun kelapa sawit di Kecamatan Kampa cukup besar dimana ada perusahaan yang mengusahakan perkebunan kelapa sawit berskala besar. Dengan berdirinya perusahaan-perusahaan perkebunan kelapa sawit, maka mengharuskan kepada perusahaan tersebut untuk memiliki Hak Guna Usaha (HGU), namun di Kecamatan Kampa masih terdapat perusahaan perkebunan kelapa sawit yang beroperasi tanpa memiliki hak guna usaha, hal ini sudah jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Masalah pokok dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikankan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar, dan Apa faktor penghambat bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa di dalam pengurusan hak guna usaha.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian *observasional research* yang dilakukan dengan cara survey, sedangkan sifat dari penelitian ini adalah deskriptif yaitu untuk memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian.

Hasil penelitian dan pembahasan diketahui bahwa Pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 dikarenakan sesuai aturan tersebut terutama dalam Pasal 8 Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak mempunyai kewenangan memberikan HGU namun dalam kewenangan tersebut tetap dijalankan untuk memberikan hak guna usaha pada salah satu perusahaan yang luasnya seluas ± 2.981,7 Ha, padahal seharusnya diterbitkan oleh Kepala Kanwil BPN bukan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, dan Faktor penghambat bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa di dalam pengurusan hak guna usaha adalah pihak perusahaan dengan masyarakat masih dalam keadaan sengketa kepemilikan lahan dikarenakan perusahaan belum memberikan ganti rugi pembebasan lahan / perolehan lahan, tumpang tindih perizinan yang dimohon serta perusahaan tidak memiliki kesadaran untuk melakukan pengurusan yang disebabkan perusahaan merasa cukup dengan adanya izin lokasi dan izin usaha perkebunan dikarenakan izin lokasi dan izin usaha perkebunan yang diberikan Bupati juga menyertakan pertimbangan atas dari BPN di daerah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRACT

Kampa District Kampar Regency is a sub-district that has potential land and very fertile soil conditions that support the oil palm plantation development program. This shows that the opportunity to open oil palm plantations in Kampa sub-district is quite large where there are companies that are engaged in large-scale oil palm plantations. With the establishment of oil palm plantation companies, it requires the company to have a Right to Cultivate (HGU), but in Kampa Subdistrict there are still oil palm plantation companies operating without having a right to operate, this is clearly in conflict with the laws and regulations. valid invitation.

The main problem in this study is how is the implementation of the authority of the Land Office in granting rights of use for oil palm plantation companies in Kampa District, Kampar Regency, and What are the inhibiting factors for oil palm plantation companies in Kampa District in managing the right to cultivate.

The research method used was observational research conducted by survey, while the nature of this study was descriptive, namely to provide a detailed, clear and systematic description of the main problem of the study.

The results of the study and discussion revealed that the exercise of authority of the Land Office in granting business rights for oil palm plantation companies in Kampa District, Kampar Regency has been carried out to provide business use rights to one company with an area of ± 2,981.7 hectares, but the authority is not in accordance with and contrary to the authority stipulated in the provisions of the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 2 of 2013 concerning the Delegation of the Authority to Grant Land Rights and Land Registration Activities because the HGU granted for its area exceeds 2,000,000 M2 (two million square meters) then it should issued by the Head of Regional Office of BPN not issued by the Head of the Land Office of Kampar Regency, and the inhibiting factor for oil palm plantation companies in Kampa District in the management of the right to cultivate is that the company and the community are still in a state of land ownership disputes. because the company has not provided compensation for land acquisition / acquisition of land, overlapping licenses requested and the company does not have the awareness to make arrangements because the company feels sufficient with location permits and plantation business permits because the location permits and plantation business permits granted by the Regent also include consideration of the BPN in the region.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

AssalamualaikumWr.Wb

Dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan shalawat beriring salah kepada Allah SWT, atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul "**Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Dalam Memberikan Hak Guna Usaha Bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar**".

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak, atas segala bantuan dan bimbingan yang diberikan kepada penulis selama pembuatan karya tulis ini, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Program PascaSarjanaUniversitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec., sebagai Direktur Pasca Sarjana Universitas Islam Riau. Atas segala kemudahan dan bantuan yang diberikan kepada penulis selama menimba ilmu di Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau.

3. Bapak Dr. Effendi Ibnususilo, SH.,M.H., sebagai Pembimbing I yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Dr. Arifin Bur, S.H.,M.Hum., selaku Pembimbing II yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
5. Kepada kedua orang tua penulis yang telah banyak memberikan bantuan baik moril dan materil kepada penulis hingga tesis ini selesai.
6. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Pasca Sarjana Universitas Islam Riau.
7. Kepada rekan-rekan perkuliahan Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum di Universitas Islam Riau yang telah berjuang bersama penulis dalam menyelesaikan perkuliahan ini.

Penulis menyadiri dalam penulisan tesis ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materi, penulis mengharapkan sekali kritik dan saran, yang berguna dalam perbaikan dan kesempurnaan penulisannya. Selanjutnya semoga tesis ini dapat memberikan rmanfaat dan kaedah bagi kita semua. Amin

Pekanbaru, 17 Agustus 2019
Penulis

Chandra Saputra

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT ii
BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS iii
SURAT KEPUTUSAN PEMBIMBING v
TANDA PERSETUJUAN TESIS vi
TANDA PENGESAHAN TESIS vii
ABSTRAK vii
KATA PENGANTAR x
DAFTAR ISI xii
DAFTAR TABEL xiii
BAB I : PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Masalah Pokok 8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 8
D. KerangkaTeori 9
a. Teori Negara Hukum 9
b. Teori Kepastian Hukum 17
c. Teori Kewenangan 26
1. Pengertian Kewenangan 26
2. Sumber Kewenangan 27
E. Konsep Operasional 31
F. Metode Penelitian 32
1. Jenis dan Sifat Penelitian 33
2. Obyek Penelitian 34
3. Lokasi Penelitian 34

4. Populasi dan Responden 35
5. Data da Sumber Data 35
6. Alat Pengumpul Data 36
7. Analisa Data 36
8. Metode Penarikan Kesimpulan 37

BAB II : TINJAUAN UMUM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL DAN PENDAFTARAN TANAH

A. Tinjaun Umum Tentang Hukum Pertanahan Nasional 38
1. Sejarah Hukum Tanah 38
2. Pengertian Tanah 41
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah 44
1. Pengertian PendaftaranTanah 44
2. Obyek Pendaftaran Tanah 45
3. Tujuan Pendaftaran Tanah 47
4. Asas Pendaftaran Tanah 69
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Usaha 70
1. Pengertian dan Dasar Hukum HGU 70
2. Hapusnya HGU 75

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN TENTANG PELAKSANAAN KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN FAKTOR PENGHAMBAT

A. Pelaksanaan Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Memberikan Hak Guna Usaha Bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar 77
B. Faktor Penghambat Bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Di Kecamatan Kampa Di Dalam Pengurusan Hak Guna Usaha .. 91

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan 102
B. Saran 103

DAFTARKEPUSTAKAAN... 104

Lampiran 108

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Daftar Perusahaan Yang Memiliki Hak Guna Usaha Dan Tidak Memiliki Hak Guna Usaha Di Kecamatan Kampa Kab. Kampar Tahun 2017 7

Tabel I.2 Populasi dan Responden Penelitian 35

Tabel III.3 Kewenangan Dalam Pemberian Hak Guna Usaha 86

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebijakan pemerintah merupakan sebagai tujuan untuk usaha mendorong terciptanya suasana yang kondusif untuk melakukan kegiatan usaha sekaligus untuk memicu peningkatan suatu produktifitas, kemudian juga bertujuan untuk memperbanyak lapangan pekerjaan yang berguna demi peningkatan taraf kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, sudah semestinya para pelaku usaha mendapatkan suatu perlindungan hukum dari pemerintah dengan adanya kebijakan tersebut demi memberikan suatu kepastian hukum. Suatu usaha yang berkembang dan diminati para pelaku usaha saat ini adalah usaha dibidang perkebunan, diantaranya perkebunan kelapa sawit. Dalam menjalankan usaha di bidang perkebunan, hal terpenting yakni adanya ketersediaan lahan berupa tanah yang cukup untuk ditanami tanaman untuk usaha perkebunan.

Kegiatan usaha perkebunan merupakan suatu usaha yang membutuhkan tanah yang sangat luas, sehingga sering kali usaha ini dilakukan di daerah yang memiliki ketersediaan lahan yang mencukupi. Daerah yang menjadi tujuan utama para pelaku usaha untuk menjalankan usaha di bidang perkebunan di Indonesia yaitu provinsi yang berada di pulau sumatera dan kalimantan. Di pulau sumatera, Provinsi Riau merupakan salah satu tujuan utama para pelaku

usaha untuk membuka lahan dalam usaha perkebunan, terutama perkebunan kelapa sawit.

Kegiatan usaha perkebunan sangat erat kaitannya dengan tanah. Sehingga setiap kegiatan yang berhubungan dengan tanah harus mengikuti ketentuan yang berlaku menurut negara, dikarenakan sebagai sumber daya alam maka tanah secara konkrit dikuasai oleh Negara. Sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan: "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Sebagai tindak lanjut ketentuan tersebut pemerintah Indonesia melalui Presiden Republik Indonesia yaitu tepatnya Pada tanggal 24 September 1960 mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk mengatur kelanjutan ketentuan mengenai tanah. Sehingga aturan tersebut berlaku untuk mengatur secara mendasar dalam Hukum keagrariaan di Indonesia dalam bidang pertanahan.[1]

Aturan yang terdapat dalam pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 tersebut, agar dapat dilaksanakan, maka dijabarkan dalam suatu perangkat hukum dalam bentuk Undang-Undang yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada Pasal 2 ayat (1) UUPA dirumuskan sebagai berikut:

[1] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 1

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

> "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung didalamnya itu pada tingkat yang lebih tinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat"

Negara Indonesia kaya akan sumber daya alamnya, salah satunya adalah tanah. Dalam hukum tanah, pengertian tanah telah diberi batasan sebagaimana yang diatur didalam UUPA. Menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA, "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum", berarti dalam hal ini yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang harus disyukuri dan dipelihara keberadaannya. Tanah mempunyai peran yang sangat penting untuk memenuhi kebutuhan dasar bagi setiap manusia,[2] yaitu sebagai tempat untuk bermukim maupun untuk melakukan kegiatannya sehari-hari. Bahkan dalam konteks yang lebih luas, salah satu konstitutif terbentuknya suatu Negara harus ada wilayah tertentu[3] (tahan) atau lingkungan kekuasaan.[4] Tanah merupakan sumber daya alam yang dikuasai oleh Negara, yang perlu dijaga kelestariannya dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat,

---

[2] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005, Hlm. 19.

[33] Moh, Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Pusat Study Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan CV Sinar Bakti, Jakarta 1983, Hlm. 291.

[4] Samidjo, *Ilmu Negara*, Armico, Bandung, 1986, Hlm. 34.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

baik bagi generasi sekarang maupun bagi generasi yang akan datang.[5] Hak menguasai Negara adalah hak yang dimiliki oleh Negara untuk menguasai tanah. Hak menguasai Negara terhadap tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penguasaan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik.[6] Adapun hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu :[7]

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan.
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pada dasarnya setiap peraturan yang dibuat pasti memiliki tujuan, sama halnya dengan UUPA, dimana aturan tersebut mempunyai tujuan sebagai pemberian kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sebagaiman ayang telah disebutkan diatas. Upaya pemebrian kepastian hukum tersebut salah satunya dalam penyelenggaraan pendaftaran terhadap hak atas tanah. Seperti yang ditegaskan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-

[5] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, Hlm. 18.
[6] W. Riawan Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2008, Yogyakarta, Hlm. 107.
[7] Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Kemudian Pasal 19 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa pendaftaran tanah meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku untuk alat pembuktian yang sah.

Kemudian tindak lanjut terhadap aturan tersebut di atas, pemerintah juga menegaskan dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana tujuan pendaftaran tanah yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yan terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukam dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah memiliki fungsi yaitu sebagai perlindungan terhadap pemegang hak kemudian juga sebagai penentu keberadaan sebidang tanah yang dimiliki oleh pemiliknya. Dalam melaksanakan kegiatan tersebut, maka yang berperan penting dalam pendaftaran tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

(BPN) yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pejabat lain yang bertugas untuk melaksanakan kegiatan tertentu lainnya.[8]

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatas berlaku untuk rumusan hak atas tanah termasuk didalamnya hak guna usaha. Oleh karena itu hak guna usaha atas tanah perlu didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran tersebut dilaksanakan oleh suatu lembaga yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanggung jawab BPN dalam pemberian HGU selain saat proses pelaksanaan pendaftaran tanah, BPN juga mempunyai tanggung jawab sebelum dan setelah proses pelaksanaan pendaftaran tanah dalam pemberian HGU.

Dalam pelaksanaan pendaftaran hak guna usaha yang dilakukan oleh perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar, kantor pertanahan kabupaten kampar sering menghadapi kendala-kendala diantaranya adalah masih kurangnya pemahaman para pelaku usaha perkebunan kelapa sawit dalam memahami arti pentingnya dilakukan pendaftaran hak guna usaha dalam kegiatan pengelolaan perkembunan, padahal hak tersebut itulah yang memberikan jaminan kepastian hukum dari berjalannya perusahaan perkebunan kelapa sawit tersebut.

Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah satu kecamatan yang mempunyai potensi lahan dan kondisi tanah yang sangat subur yang mendukung program pengembangan perkebunan kelapa sawit. Hal ini

[8] Lihat Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menunjukkan bahwa peluang pembukaan kebun kelapa sawit di Kecamatan Kampa cukup besar dimana ada perusahaan yang mengusahakan perkebunan kelapa sawit berskala besar. Dengan berdirinya perusahaan-perusahaan perkebunan kelapa sawit, maka mengharuskan kepada perusahaan tersebut untuk memiliki Hak Guna Usaha (HGU) agar menjamin kepastian hukumnya.

Berikut dapat dilihat perusahaan yang memiliki hak guna usaha dan tidak memiliki hak guna usaha Di Kecamatan Kampa Kab. Kampar Tahun 2017:

Tabel I.1
Daftar Perusahaan Yang Memiliki Hak Guna Usaha Dan Tidak Memiliki Hak Guna Usaha Di Kecamatan Kampa Kab. Kampar Tahun 2017

No	Nama Perusahaan	Bukti Penguasaan Tanah	Luas	Keterangan
1.	PT. Tasma Puja	Sertifikat HGU Nomor: 165, dengan Surat Ukur: 19/ 11.09/HGU/2003	2981,7 ha	HGU
2.	PT. Air Kampar	Tidak Memiliki HGU	840 ha	Tidak Memiliki HGU
3.	PT. Jaya Agro Lestari	Tidak Memiliki HGU	570 ha	Tidak Memiliki HGU
4.	PT. Surya Palma Sejahtera	Izin Prinsip No. 100/Pem/VIII/2005/2169	502 ha	Tidak Memiliki HGU

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

Dari tabel diatas dapat menunjukkan bahwa di Kecamatan Kampa masih terdapat perusahaan perkebunan kelapa sawit yang beroperasi tanpa memiliki hak guna usaha, hal ini sudah jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian kewenangan badan pertanahan tidaklah terlaksana dalam kegiatan pendaftaran tanah sehingga perusahaan perkebunan kelapa sawit yang semestinya harus memiliki HGU namun masih ada yang tidak memiliki HGU dan tetap bisa beroperasi dalam melaksanakan aktifitas mereka.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Atas permasalahan yang penulis jumpai di lapangan, maka penulis tertarik untuk melanjutkannya dalam bentuk penelitian tesis, yang berjudul: **"Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Dalam Memberikan Hak Guna Usaha Bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar".**

B. Masalah Pokok

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka masalah pokok dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar?
2. Apa faktor penghambat bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa di dalam pengurusan hak guna usaha?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun sasaran dari permasalahan yang hendak dituju sebagai tujuan penulisan antara lain:

a. Untuk mengetahui pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikankan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar.
b. Untuk mengetahui faktor penghambat bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa di dalam pengurusan hak guna usaha.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Kegunaan Penelitian

Sedangkan kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

a. Perspektif akademis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan intelektual peneliti dalam kajian akademis dalam pengetahuan mengenai suatu kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikankan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar.

b. Perspektif praktis, jika penelitian ini dianggap layak dapat menjadi referensi dan sumbangan pemikiran bagi semua pihak, baik bagi pemerintah maupun swasta yang membutuhkan informasi berkaitan dengan kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikankan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar.

D. Kerangka Teori

a. Teori Negara Hukum

Teori merupakan pengetahuan ilmiah yang mencakup penjelasan mengenai suatu faktor dari sebuah disiplin ilmiah. Dalam dunia ilmu, teori menempati kedudukan penting, karena teori memberikan sarana untuk dapat merangkum serta memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik. Hal-hal yang semula tampak tersebar dan berdiri sendiri dapat disatukan dan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ditunjukkan kaitannya satu sama lain secara lebih bermakna.[9] W. Friedman mengungkapkan dasar-dasar esensial dari teori hukum menurut Hans Kelsen, yaitu:

1. Tujuan teori hukum, seperti setiap ilmu pengetahuan adalah untuk mengurangi kekacauan dan kemajemukan menjadi kesatuan.
2. Teori hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku, bukan mengenai hukum yang sebenarnya.
3. Hukum adalah ilmu pengetahuan normatif, bukan ilmu alam.
4. Teori hukum sebagai teori norma-norma tidak ada hubungannya dengan daya kerja norma-norma hukum.
5. Teori hukum adalah formal, suatu teori cara menata, mengubah isi dengan cara khusus. Hubungan antara teori hukum dan sistem yang khas dari hukum positif ialah hubungan apa yang mungkin dengan hukum yang nyata.

Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum menurut Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945. Pasal ini menghendaki bahwa penyelenggaraan pemerintahan didasarkan atas prinsip-prinsip hukum untuk membatasi kekuasaan pemerintah dan ini artinya kekuasaan negara melalui aparatnya dibatasi oleh hukum (*rechtsstaat*), bukan didasarkan atas kekuasaan (*machtsstaat*). Untuk menjadi suatu negara hukum, maka negara harus mempunyai unsur dari negara hukum itu sendiri. Friedrich Julius Stahl mengemukakan unsur dari suatu negara hukum antara lain:

1. Adanya pengakuan atas hak-hak dasar manusia.
2. Adanya pembagian kekuasaan.
3. Pemerintahan berdasarkan peraturan
4. Adanya Peradilan Tata Usaha Negara.[10]

[9] Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hlm. 21.
[10] Oemar Seno Adji, *Prasarana Dalam Indonesia Negara Hukum*, Simposium UI, Jakarta, 1966, hlm. 24.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Di samping Julius Stahl, konsep negara hukum di Eropa Kontinental juga dikembangkan oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Fichte dan lain sebagainya dengan menggunakan istilah Jerman "*rechtsstaat*". Dalam tradisi Anglo Saxon pengembangan konsep negara hukum dipelopori oleh A. V. Dicey dengan istilah "*the rule of law*". A.V Dicey mengemukakan unsur-unsur *the rule of law* sebagai berikut:

a. Supremacy of law
b. Equality before the law
c. Constitution based on human rights.[11]

Di dalam catatan sejarah diungkapkan bahwa konsep negara hukum dapat dibedakan menurut konsep Eropa Kontinental yang biasa dikenal dengan *Rechtsstaat* dan dalam konsep Anglo Saxon dikenal dengan *Rule of Law*. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa *Rechtsstaat* tersebut direduksi dalam sistem hukum yang dinamakan Civil Law atau yang biasa disebut dengan *Modern Roman Law*. Konsep *Rechtsstaat* ini ditelaah secara historis merupakan penentangan secara tajam atas pemikiran kaum Hegelianisme yang mengembangkan absolutisme, jadi dapat dikatakan sebagai revolusioner. Berbeda dengan *Rule of Law* yang berkembang dengan metode evolusioner, yang direduksi dalam sistem hukum *Common Law*.[12]

[11] Diana Halim Koentjoro, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 34.
[12] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penerapannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 90.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Setelah menelaah pendapat para ahli hukum tata negara, Teguh Prasetyo mengemukakan bahwa secara formal istilah negara hukum dapat disamakan dengan Rechtsstaat ataupun *Rule of Law*, karena ketiga istilah ini memiliki arah dan tujuan yang sama menghindari adanya kekuasaan yang bersifat absolut dan mengedepankan serta menyatakan adanya pengakuan serta perlindungan akan hak-hak asasi manusia. Adapun perbedaan yang dapat diungkapkan hanya terletak pada segi historis masing-masing tentang sejarah dan sudut pandang suatu bangsa. Layaknya ahli-ahli Hukum Eropa Kontinental seperti Immanuel Kant dan Friedrich Julius Stahl menggunakan istilah rechtsstaat sedangkan ahli-ahli Anglo Saxon seperti Dicey memakai istilah *Rule of Law*. Mungkin penyebutan ini hanyalah bersifat teknis yuridis untuk mengungkapkan suatu kajian ilmu bidang hukum yang memiliki pembatasan karena, bagaimanapun juga, paham klasik akan terus mengilhami pemahaman para ahli-ahli hukum seperti halnya konsep negara tidak dapat campur tanan dalam urusan warganya, terkecuali dalam hal yang menyangkut kepentingan umum seperti adanya bencana atau hubungan antar negara. Konsepsi ini yang dikenal dengan "Negara adalah Penjaga Malam" *(Nachtwachterstaat)*.[13]

Sekalipun berbagai teori negara hukum mengharuskan lembaga-lembaga pemegang kekuasaan negara menjalankan kekuasaannya dibawah kendali hukum, namun sejarah telah mencatat bahwa batas-batas keluasan dan fungsi negara ditentukan oleh tipe-tipe negara yang dianut. Pada

[13] Teguh Prasetyo, *"Rule Of Law Dalam Dimensi Negara Hukum Indonesia"*, dalam Jurnal Ilmu Hukum Refleksi Hukum Edisi Oktober 2010, hlm. 136.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

umumnya negara yang berideologi hukum formal (klasik) mengenal tipe negara liberal individualis kapitalistik, sehingga dalam perwujudannya, negara yang bertipe semacam ini semata-mata bertindak sebagai penjaga malam (*nachtwaschterstaat, Nachwachter*).[14]

Dalam suasana alam pikiran semacam inilah timbul dan berkembang gejala "*welfare state*" sebagai jawaban para pemikir kenegaraan terhadap keburukan-keburukan sosial yang ditimbulkan konsep negara yang berideologi liberal individualis kapitalistik dan konsep negara yang berideologi *Socio-Capitalist State.*[15] Ide negara kesejahteraan lahir sebagai jawabanatas keburukan-keburukan sosial yang ditimbulkan konsep negara berideologi liberal individual kapitalistik dan konsep negara sosio-kapitalis.[16] Ideologi negara kesejahteraan *(welfare state)* menjadi landasan kedudukan dan fungsi pemerintah *(bestuurfunctie)* oleh negara-negara modern. Konsep negara kesejahteraan lahir atas dasar pemikiran untuk melakukan pengawasan yang ketat terhadap penyelenggaraan kekuasaan negara, khususnya eksekutif yang pada pasa monarki absolut telah terbukti banyak melakukan penyalahgunaan kesalahan.[17]

Berdasarkan uraian di atas bisa dipahami apabila konsep negara hukum memiliki karakteristik berbeda-beda untuk setiap negara, sehingga di Indonesia dikenal konsep Negara Hukum Pancasila. Padmo Wahyono mengatakan bahwa pola yang diambil tidak menyimpang dari konsep negara

[14] E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1985, hlm. 3-4.
[15] W. Riawan Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2008, hlm. 23.
[16] *Ibid.*
[17] *Ibid.*

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

hukum pada umumnya, namun dikodifikasikan dengan situasi Indonesia atau digunakan dengan ukuran pandangan hidup atau pandangan negara.[18]

Konsep negara kesejahteraan inilah yang mengilhami sekaligus menjadi obsesi para aktivitas pergerakan kemerdekaan Indonesia, khususnya Bung Hatta selaku pejuang dan pendiri Negara Republik Indonesia, bahkan menjadi figur sentralya.[19] Pancasila adalah falsafah negara dan pandangan hidup bangsa Indonesia, oleh sebab itu semua semua sistem hukum yang berlaku di Indonesia harus mengacu pada Pancasila. Pancasila sebagai dasar negara juga memberikan pengaruh besar bagi hukum yang berlaku di Indonesia. Philipus M. Hadjon memberikan pendapat mengenai ciri-ciri negara hukum Pancasila, yaitu :

a. Keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan.
b. Hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan Negara.
c. Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir.
d. Keseimbangan antara hak dan kewajiban.[20]

Negara Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 termasuk dalam negara bertipe welfare. Sesuai dengan UUD 1945 fungsi Negara Republik Indonesia dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Tugas pengamanan, pertahanan dan ketertiban *(defence, security and protection function)* penjabaran fungsi ini Negara harus mempertahankan apabila ada serangan dari luar dan rongrongan

[18] Juniarso Ridwan & Ahmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrsi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Nuansa, Bandung, 2009, hlm. 24.
[19] W. Riawan Tjandra, *Op. Cit*. hlm. 5-6.
[20] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, *Op. Cit*., hlm. 90.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

atau pemberontakan dari dalam, pencegahan terhadap pencurian kekayaan di lautan serta kekayaan alam lainnya, baik di laut maupun di udara, pelanggaran wilayah oleh angkatan perang asing, dan sebagainya. Termasuk juga dalam fungsi ini perlindungan terhadap hak milik dan hak-hak lainnya sesuai yang akan diatur dalam peraturan perundang-undangan.

2. Tugas kesejahteraan atau *welfare state functiontugas* ini pun dalam arti yang seluas-luasnya termasuk *social service* dan *social welfare*, seperti bantuan bencana alam, kemiskinan, pengangguran, penentuan upah minimun, bantuan kesehatan, panti asuhan dan lain-lain. Yang pasti semua kegiatan yang ditujukan tercapainya kesejahteraan masyarakat dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.
3. Tugas pendidikan *(educational function)* ini pun harus ditafsirkan dalam arti seluas-luasnya. Termasuk dalam fungsi ini misalnya tugas untuk penerangan umum, *nation character building*, peningkatan kebudayaan dan lain-lain.

Tugas untuk mewujudkan keamanan dan kesejahteraan dunia *(world peace and human welfare)* dalam arti yang paling luas. Dalam politik bebas aktif, Negara Republik Indonesia ikut menciptakan kedamaian yang kekal dan abadi bagi kehidupan manusia pada umumnya.[21]

[21] Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Negara di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2000, hlm. 8.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Marsilam Simanjuntak mengatakan dengan dilakukannya beberapa kali amandemen terhadap UUD RI Tahun 1945 maka negara indonesia semakin kukuh sebagai negara hukum yang berlkau pada peradaban yang maju dan moder terutama dalam melaksanakan demokrasi serta memperjuangkan hak asasi manusia secara lebih proresif.[22] Menurut Hamid S. Atamimi Negara Indonesia sejak mulanya telah bertekad untuk menetapkan diri sebagai negara yang berdasar atas hukum, sebagai *Rechtsstaat*. Bahkan *rechtsstaat* Indonesia itu adalah *rechtsstaat* yang mengedepankan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia." *Rechtsstaat* itu merupakan *rechtsstaat* yang materiil, yang oleh Bung Hatta disebut negara pengurus, suatu terjemahan *Verzorgingsstaat.*[23] Bagir Manan mengatakan yaitu dimensi sosial ekonomi dari negara berdasarkan kepada hukum adalah berupa kewajiban negara dan pemerintah dalam mewujudkan dan menjamin kesejahteraan sosial (kesejahteraan umum) dalam suasana sebesar-besarnya kemakmuran menurut asas keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Dimensi ini secara spesifik melahirkan paham negara kesejahteraan *(Verzorgingsstaat, welfare state).*[24]

Jika adanya kewajiban pemerintah untuk memajukan kesejahteraan umum itu merupakan ciri konsep negara kesejahteraan, Indonesia tergolong kepada negara kesejahteraan, karena kewajiban pemerintah tidaklah hanya di bidang pemerintahan saja, akan tetapi harus juga melaksanakan

[22] Prajudi Atmosudirjo. *Hukum Administrasi Negara*: Ghalia Indonesia, 1994, hlm. 161.
[23] *Ibid*., hlm. 18.
[24] *Ibid*., hlm. 19

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kesejahteraan sosial dengan maksud mencapai tujuan Negara, yang dijalankan dengan sarana pembangunan nasional.[25] Secara konsitusional negara dan pemerintah wajib mengatur mengelola perekonomian, cabang-cabang produksi, dan kekayaan alam dalam rangka mewujudkan "kesejahteraan sosial", memelihara fakir miskin dan anak-anak telantar, serat memberikan jaminan sosial dan kesehatan bagi warga negara, seperti yang ditentukan dalam Bab XIV Pasal 33 dan 34 UUD NRI 1945.

Berdasarkan uraian-uraian di atas bisa dikemukakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum yang menganut desentralisasi dan berorientasi kesejahteraan.

b. Teori Kepastian Hukum

Pada intinya Van Apeldoorn, menyatakan mengenai kepastian hukum dengan mengatakan bahwa segala sesuatu yang didasarkan kepada hokum yang bersifat tetap.[26] Sedangkan menurut Achmad Ali, pemenuhan dari keamanan hukum merupakan suatu kepastian hukum, dalam artian adanya perlindungan bagi setiap pihak atas kewenangan yang dimiliki oleh seorang hakim.[27] Maria SW. Sumardjono, mengatakan bahwa secara normative, kepatian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan

[25] *Ibid.*
[26] Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, Hlm. 105.
[27] Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Chandra Pratama, Jakarta, Hlm. 134.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

itu perlu dilaksanakan secara komsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.[28]

Dalam hubungan dengan system publikasi negative, Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto mengemukakan bahwa kepastian hukum yang dimaksudkan sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi kepastian objek, kepastian hak dan kepastian subjek. Dengan kepastian hukum tersebut para pemegang hak yang bersangkutan diharapkan akan memperoleh perlindungan hukum atas pemilikan tanahnya yang sudah bersertifikat. Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang menghasilkan produk hukum, penetapan hak belum menjamin kepastian hukum sepenuhnya karena menggunakan system negatif. Dengan demikian system negatif itu sendiri secara hukum mengandung kelemahan didalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum.[29]

Kepastian hukum menurut Bachtiar Efendi sebagai berikut :

1. Kepastian hukum orang atau badan hukum yang menjadi pemegamg hak atas tanah tersebut, kepastian hukum berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subjek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas.

[28] Irawan Soerdjono, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia,* Arkola, Jakata, Hlm. 177.
[29] Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah,* Republika, Jakarta, 2008, Hlm. 87.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Hak pada dasarnya merupakan suatu bentuk kepemilikan seseorang yang berdasarkan kewajibannya dalam memenuhi hubungan hukum tertentu yang memberikan kewenangan secara langsung melakukan sesuatu hal terhadap hak yang dimilikinya, atau dalam bentuk kepemilikan terahdap tanahnya. Hak ini terbagi kedalam: [30]

1. Hak-hak atas tanah :
   a. Hak Primer : Hak atas tanah yang bersumber dari tanah Negara, terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
   b. Hak Sekunder : Hak atas tanah yang bersumber dari tanah pihak lain, terdiri dari Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai, Hak Menumpang.
2. Hak atas tanah wakaf
3. Hak-hak jaminan atas tanah : Hak Tanggungan.

Hak guna usaha adalah hak atas tanah yang bersifat primer yang mempunyai spesifikasi tidak bersifat terkuat dan terpenuh yang maksudnya hak guna usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa hak guna usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan dapat diberikan terhadap tanah-tanah

[30] Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2011, Hlm. 11.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

yang dikuasai langsung oleh negara. Dengan demikian, tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian suatu hak milik dengan orang lain.[31]

Adapun dalam pemberian hak guna usaha tersebut subjek dan objek serta proses yang terjadi menyangkut subjek hak guna usaha diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah:

a. Warga negara Indonesia
b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 :

1. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara.
2. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
3. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

[31] Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 350.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4. Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.[32]

Namun demikian pemilik hak atas tanah, diantaranya berupa HGU, mayoritas pemegang haknya adalah perusahaan-perusahaan besar yang telah menginvestasikan modalnya lumayan besar, tentunya membutuhkan adanya kepastian hukum agar merasa aman, nyaman dan terjamin serta terlindungi dari gangguan dari pihak lain. Kepastian hukum menurut UUPA Pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".[33]

Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997Pasal 3 menyatakan sebagai berikut.[34]

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah,satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

[32] *Kompilasi Hukum Agraria Seri Perundang-undangan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, Hlm. 552.
[33] *Kitab Undang-Undang Agraria Dan Pertanahan*, Fokus Media, Bandung, hlm. 24.
[34] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV.Mandar Maju, Bandung, hlm.167.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan Hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa sasaran utama daalam tujuan tujuan pendaftaran tanah hanyalah demi menjamin adanya suatu kepastian hokum bagi setiap pihak. Sehingga setiap pelaksanaan suatu kegiatan pendaftaran tanah dijadikan sebagai kewajiban mutlak yang diebrikan oleh Pemerintah kepada masyarakat agar setiap hak yang dimilikinya dapat terjamian adanya suatu kepastian hukum.[35]

Selain itu juga pada dasarnya tujuan utamannya ialah agar adanya kepastian pemerintah mendelegasikan kewenangannya terhadap kepada Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah serta sebagai pelaksanaan pelaporan mengnai fisik dari sebidang tanah dan bukti kepemilikannya. Hal tersebut hanyalah difungsikan sebagai salah satu tertib administrasi pertanahan agar memberikan suatu kejelasan mengenai kedudukan kepemilikan hak maka pendaftaran sangatlah penting berkaitan dengan ini pemerintah sebenarnya sangat berperan aktif untuk

[35] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm. 167.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

melaksanakan kebutuhan hak atas tanah, dan lagi pula pemerintah juga dapat memastikan pemilik yang sebenarnya.[36]

Menurut UUPA yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan (Pasal 25, 33 dan 39 UUPA) sedangkan hak pakai atas tanah dengan keluarnya Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan (Pasal 4 ayat 3 menyebutkan bahwa hak pakai dapat dibebani hak tanggungan).[37]

Dalam pemberian atau penetapan hak atas tanah dapat diproses haknya apabila diajukan oleh pemiliknya dengan melampirkan persyaratan baik tanda identitas maupun atas haknya yang menunjukkan hubungan hukum antara pemohon dengan tanahnya. Kemudian setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon, untuk itu pemerintah selaku penguasa yang mempunyai hak menguasai atas tanah negara yang berwenang untuk melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan tanah melaksanakan tugasnya memformalkan hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dibuktikan dengan penerbitan keputusan pemberian haknya.[38]

Secara prosedural tujuan dari pemberian kepemilikan hak dari sebidang jika dihubungkan kepada Pasal 14 PP Nomor 24 Tahun 1997:

---

[36] *Ibid*, hlm. 169.
[37] Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 57.
[38] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis , *Op.Cit* , hlm. 27.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
2. Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
   b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
   c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
   d. Pembuatan daftar tanah;
   e. Pembuatan surat ukur.[39]

Sebagai tujuan utama dari segala sesuatu kegiatan terutama dalam hal memberikan kepastian hokum, maka pendaftaran tanah sudah menjadi hal konkret yang melekat di dalam aturan pertanahan Negara Republik Indonesia, sehingga sudah selayaknya pemerintah dalam melaksanakan kegiatan tersebut melakukan dengan mekanisme yang cukup mempermudah masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Upaya penyederhanaan mekanisme tersebut tidak lain agar setiap masyarakat menjalankan amana yang telah disampaikan oleh aturan pertanahan terutama dalam ketentuan Pasal 19 UUPA yang sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.

Adapun salah satu bentuk mekanisme dalam terselenggarannya pendaftaran tanah yaitu untuk mempermudah pemegang hak untuk membuktikan kepemilikannya, sehingga: [40]

[39] A.P. Parlindungan, *Op.Cit* , hlm. 91.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Setiap pemegang hak tanah akan dipermudah dengan adanya surat tanda bukti kepemilikan sebagai bentuk pembuktikan jika haknya tersebut dalam keadaan sengketa dengan pihak lainnya yang mengakui mengenai hak tersebut.
2. Bagi setiap orang yang membutuhkan informasi maka akan mendapatkan kemudahan karena setiap pendaftaran akan direkap ulang datanya dan disimpan oleh pihak kantor pertanahan yang bersnagkutan.
3. Perbuatan hukum yang dilakukan atas hak ynag didaftarkan pastinya secara sah akan mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Dalam mencapai sasarn hukum tersebut, maka hukum telah memberikan fungsi bagi masing-masing pihak yang berkepentingan untuk melakukan tugas masing-masing dengan meletakkan hak dan kewajiban. Dimana hukum memberikan kewenangan untuk mengatur serta mencari pemecahan permasalahan hukum yang terjadi pada lingkungan masyarakat. Sehingga dapat diketahui sasaran dari terwujudnya kepastian hukum disandarkan kepada hal berikut: [41]

1. Hukum harus memenuhi setiap perkembangan dari kebutuhan yang meningkat setiap waktu.

[40] Boedi Harsono, *Jaminan Kepastian Hukum Dibidang Pertanahan, Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 1998, hlm. 32.
[41] Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, hlm. 69.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Pelaksanana proses hukum harus dijalankan dengan baik, dikarenakan masyarakat sudah memiliki kesadaran hukum yang tinggi.
3. Hukum harus dijalankan selain untuk mmeberikan kepastian hukum maka hukum juga harus mengikuti norma yang akan dijalankan demi terlaksanakanya penegakan hukum.

Menginterpretasikan suatu amanat dari tujuan pendaftaran suatu tanah yang telah ditegaskan dalam aturan yaitu dalam memberikan kepastian hokum maka hal tersebut seharusnya terwujudkan dengan pelaksanaan yang sistematis dan prosedural. Sehingga tujuan tersebut sungguh menciptakan keadaan yang positif bagi masyarakat dikarenakan dapat memenuhi dalam memberikan perlindungan kebutuhan masyarakt seutuhnya.[42]

Sehingga efektivitas hukum dari pendaftaran tanah tersebut memperlihatkan suatu perwujudan yang bersandarkan kepada suatu sistem hukum yang berfungsi sebagai konsep dari suatu aturan yang memiliki struktur, substansi dan kultur hukum yang terdukung oleh kebutuhan masyarakat. Sehingga dapat dikatakan bahwa ketiga sistem tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan demi terwujudnya suatu kepastian hukum dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang bersifat mendasar.[43]

c. Teori Kewenangan

[42] *Ibid*, hlm. 86.
[43] *Ibid*, hlm. 81.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Pengertian Kewenangan

Kewenangan berasal dari kata wewenang yang diartikan suatu hak atau kekuasaan yang dimiliki oleh seseorang untuk melakukan suatu tindakan maupun dalam bentuk keputusan serta untuk melakukan perintah sekaligus pelimpahan suatu tanggung jawab kepada pihak lain.[44] Selain itu H.D Stout juga mengemukakan mengenai arti wewenang yaitu sebagai salahs atu bagian dari hukum organisasi pemerintahan, dimana keseluruhan peraturan yang berhubungan dengan kewenangan pemerintahan untuk menjalankan kegiatan yang berhubungan dengan hukum publik.[45]

Menurut Bagir Manan wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat dan tidak berbuat. Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban.[46] Kewenangan adalah merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hkum administrasi negara. Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek menyebut

[44] Kamal Hidjaz, *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia*, Pustaka Refleksi, Makasar, 2010, hlm. 35.
[45] Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 71.
[46] Nurmayani, *Hukum Administrasi Daerah*, Universitas Lampung Bandarlampung, 2009, hlm. 26.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi negara.[47]

Berdasarkan definisi kewenangan menurut para ahli diatas, penulis berpendapat bahwa kewenangan merupakan suatu hak yang dimiliki oleh seorang pejabat atau institusi yang beritindak menjalankan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Sumber Kewenangan

Pada dasarnya sumber kewenangan terdiri dari 3 macam, antara lain, kewenangan yang dihasilkan secara atribusi yaitu merupakan suatu kewenangan yang diberikan berdasarkan ketentuan dalam peraturan yang berlaku, kemudian kewenangan secara delegasi merupakan suatu pelimpahan wewenang yang diberikan oleh pejabat secara atributif kepada pejabat lainnya, kemudian kewenangan mandate merupakan pelimpahan wewenang dari Badan atau Jabatan TUN yang satu kepada yang lain.[48]

Philipus M. Hadjon, menyebutkan segala sesuatu tindakan pemerintah diupayakan untuk bersandar kepada suatu kewenangan yang diberikan secara sah. Dimana beliau juga membagi sumber dari kewenangan dalam beberapa bentuk yakni atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Kemudian Philipus M Hadjon pada dasarnya membuat perbedaan antara delegasi dan mandat. Dalam hal

[47] Ridwan HR, *Op. Cit*., hlm. 99.
[48] Indroharto, *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Harapan, Jakarta, 1993, hlm. 68.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

delegasi mengenai prosedur pelimpahannya berasal dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lainnya dengan peraturan perundang-undangan, dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih ke delegataris. Pemberi delegasi tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi, kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang dengan asas ”contrarius actus”. Artinya, setiap perubahan, pencabutan suatu peraturan pelaksanaan perundang-undangan, dilakukan oleh pejabat yang menetapkan peraturan dimaksud, dan dilakukan dengan peraturan yang setaraf atau yang lebih tinggi. Dalam hal mandat, prosedur pelimpahan dalam rangka hubungan atasan bawahan yang bersifat rutin. Adapun tanggung jawab dan tanggung gugat tetap pada pemberi mandat. Setiap saat pemberi mandat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu.[49]

Bagir Manan, menyatakan dalam Hukum Tata Negara, kekuasaan menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Wewenang mengandungarti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewaji ban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu Dalam hukum administrasi negara wewenang pemerintahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui cara-cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.[50]

[49] Ridwan HR, *Op. Cit*., hlm. 108-109.
[50] Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*, Fakultas Hukum Unpad, Bandung, 2000, hlm. 1-2.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Atribusi terjadinya pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Atribusi kewenangan dalam peraturan perundang-undangan adalah pemberian kewenangan membentuk peraturan perundang-undangan yang pada puncaknya diberikan oleh UUD 1945 atau UU kepada suatu lembaga negara atau pemerintah. Kewenangan tersebut melekat terus menerus dan dapat dilaksanakan atas prakarsa sendiri setiap diperlukan. Disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru.[51] Legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang pemerintahan dibedakan : *Original legislator*, dalam hal ini di tingkat pusat yaitu MPR sebagai pembuat Undang-undang Dasar dan DPR bersama dengan Pemerintah merupakan yang melahirkan suatu undang-undang. Dalam kaitannya dengan kepentingan daerah, oleh konstitusi diatur dengan mengikutsertakan DPD. Di tingkat daerah adalah DPRD serta pemerintah daerah yang menghasilkan Peraturan Daerah. Dalam Pasal 22 ayat(1), UUD 1945 memberikan kewenangan terhadap Presiden untuk membentuk Peraturan Pemerintah Pengganti UU apabila terjadi situasi yang memaksa. *Delegated legislator*, dalam hal ini seperti presiden yang berdasarkan kepada suatu undang-undang mengeluarkan peraturan pemerintah, yaitu diciptakan wewenang-wewenang pemerintahan kepada badan atau jabatan tata usaha Negara tertentu.

[51] Ridwan HR, *Op.Cit*., hlm. 104.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pada delegasi, terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha negara yang sudah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya. Jadi suatu delegasi harus didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.[52] Misal, dalam Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 Tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara Pasal 93, (1) Pejabat struktural eselon I diangkat dan diberhentikan oleh Presiden atas usul Menteri yang bersangkutan, (2) Pejabat struktural eselon II ke bawah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bersangkutan, (3) Pejabat struktural eselon III ke bawah dapat diangkat dan diberhentikan oleh Pejabat yang diberi pelimpahan wewenang oleh Menteri yang bersangkutan.[53]

Pengertian mandat dalam asas-asas Hukum Administrasi Negara, berbeda dengan pengertian mandataris dalam konstruksi mandataris menurut penjelasan UUD 1945 sebelum perubahan. Dalam Hukum Administrasi Negara mandat diartikan sebagai perintah untuk melaksanakan atasan, kewenangan dapat sewaktu-waktu dilaksanakan oleh pemberi mandat, dan tidak terjadi peralihan tanggung jawab. Berdasarkan uraian tersebut, apabila wewenang yang diperoleh organ pemerintahan secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan, yaitu dari redaksi pasal-pasal tertentu dalam peraturan perundang-undangan. Penerima dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan

[52] *Ibid*., hlm. 104-105.
[53] *Ibid.*

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (atributaris).[54]

E. Konsep Operasional

Guna menghindari kesalahan dalam menafsirkan dan memahami arah kajian penelitian ini, maka diberikan penjelasan atas istilah-istilah yang terdapat dalam judul penulis yang sebenarnya.

Kewenangan berasal dari kata "wenang" yang berarti hak dan kekuatan untuk melakukan sesuatu.[55] Jadi kewenangan disini adalah kewenangn dari Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden.[56]

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[57]

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu yang telah ditentukan, guna

[54] *Ibid*., hlm. 109.
[55] Desi Anwar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia,* Amelia, 2002, Surabaya, Hlm. 627.
[56] Pasal 1 Peraturan Presiden RI Nomor 10 tahun 2006
[57] Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia,* Djambatan, Jakarta, 2008, Hlm. 520.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

perusahaan pertanian, perikanan dan pertanian.[58] Hak guna usaha dalam penelitian ini yaitu hak guna usaha perkebunan kelapa sawit di Kecamatan kampa

F. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan suatu data yang akurat dan relevan dengan permasalahan yang diteliti, maka penulis menggunakan metodelogi penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Ada dua jenis penelitian hukum yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris, Peter Mahmud Marzuki mengemukakan:

> Penelitian hukum digunakan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi, sehingga jawaban yang diharapkan dalam penelitian hukum adalah *right, appropriate,inappropriate* atau *wrong.* Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh dalam penelitian hukum sudah mengandung nilai.[59]

Adapun jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris atau sosiologis dengan cara survey. Penelitian yang mengambil sampel dari populasi dan menggunakan hasil wawancara sebagai alat pengumpul data yang pokok.[60] Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian langsung ke daerah obyek yang diteliti, bertujuan demi menemukan bahan, data serta jawaban

[58] Lihat Pasal 28 UUPA.
[59] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, Hlm. 33.
[60] Masri Singaarimbun & Sofian Efendi (Eds), *Metode Penelitian Survei,* Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta, 2008, Hlm. 3.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

yang berhubungan dengan kewenangan Kantor Pertanahan dalam menerbitkan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar.

Sedangkan sifat penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriftif analitis yaitu penulis memberikan pemaparan secara detail mengenai data yang berkenaan dengan perusahaan-perusahaan perkebunan kelapa sawit yang tidak memiliki hak guna usaha di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar. Data tersebut berupa hasil kuisioner yang penulis bagikan kepada perusahaan-perusahaan perkebunan kelapa sawit yang ada di wilayah Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar Tahun 2017-2018 dan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Camat Kecamatan Kampa, Humas perusahaan perkebunan kelapa sawit yang ada di Kecamatan Kampa. Kemudian penulis menganalisisnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Obyek Penelitian

Menjelaskan secara singkat mengenai obyek penelitian tentang kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar.

3. Lokasi Penelitian

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Penelitian ini mengambil lokasi di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar Provinsi Riau. Adapun faktor Kecamatan Kampa dijadikan lokasi penelitian diantaranya pertama, di Kecamatan Kampa masih terdapat perusahaan perkebunan kelapa sawit yang tidak memiliki hak guna usaha. Kedua, banyaknya terjadi sengketa antara masyarakat dengan pihak perusahaan akibat perusahaan tidak memiliki HGU.

4. Populasi dan Responden

Populasi adalah wilayah generalisasi yang ingin diteliti yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan responden adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.[61]

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah semua pimpinan/humas perusahaan kelapa sawit yang ada di Kecamatan Kampa yang berjumlah 4 orang, Camat Kecamatan Kampa berjumlah 1 orang, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar berjumlah 1 orang.

Mengingat jumlah populasi dalam penelitian ini tidak terlalu banyak, maka adapun yang menjadi responden/sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

[61] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatifn Kualitatif dan R&D,* Alfabeta, Bandung, 2011, Hlm. 80-81.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel I. 2
Populasi dan Responden Penelitian

No	Obyek Penelitian	Populasi	Responden
1.	Pimpinan Perusahaan	4 Orang	2 Orang
2.	Camat Kecamatan Kampa	1 Orang	1 Orang
3.	Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kampar	1 Orang	1 Orang
Jumlah		**6 Orang**	**4 Orang**

Sumber: data Olahan Penulis, 2018

5. Data dan Sumber Data

Sebagai sumber data dalam penelitian ini adalah sebaga berikut :

a. Data primer, adalah data utama yang diperoleh oleh peneliti melalui responden atau sampel.[62] Adapun data tersebut berupa hasil wawancara penulis dengan responden mengenai kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikankan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar.

b. Data sekunder merupakan data yang dihasilkan dari hasil penelaahan teori-teori atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bagian hukum.

6. Alat Pengumpul Data

Adapun alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah wawancara, adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan cara

[62] Sri Wahyuni, *Pedoman Penulisan Tesis Program Magister Ilmu Hukum*, UIR Press, Pekanbaru, 2015, Hlm. 12.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

penulis mengadakan Tanya jawab secara langsung kepada siapa yang menjadi responden. [63]

7. Analisa Data

Dalam penelitian ini setelah data terkumpul melalui hasil kuisioner dan wawancara, maka data tersebut akan dikelompokkan berdasarkan permasalahan pokok untuk kemudian disajikan dalam bentuk kalimat yang menjelaskan hasil-hasil data. Data yang telah diolah kemudian akan dihubungkan dengan teori-teori, pendapat para ahli atau dengan Peraturan Perundang-undangan yang dijadikan yuridis dalam penelitian.

8. Metode Penarikan Kesimpulan

Adapun metode penarikan kesimpulan yang penulis gunakan adalah metode induktif, yaitu penarikan kesimpulan bertolak dari ketentuan hukum yang bersifat khusus kepada ketentuan hukum yang bersifat umum. Adapun yang dimaksud hal-hal yang bersifat khusus adalah hasil kuisioner dan wawancara dengan responden seputar permasalahan kewenangan kantor pertanahan kabupaten atau kota dalam menerbitkan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar.

[63] *Ibid*, hlm. 12-13.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB II

TINJAUAN UMUM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL DAN PENDAFTARAN TANAH

A. Tinjaun Umum Tentang Hukum Pertanahan Nasional

1. Sejarah Hukum Tanah

Pengaturan mengenai hukum pertanahan tanah di Indonesia diberlakukan pada tanggal 24 September 1960 yang lebih dikenal dengan UUPA, semenjak pemberlakuan tersebut maka perubahan dalam sistem pertanahan mengalami perubahan atas pemberlakukannya. Dengan demikian maka pembaharuan hukum pertanahan di Indonesia sudah terjadi semenjak disahkannya atuarn tersebut.[64] Sebelum diberlakukannya hukum pertanahan disebut sebagai *landreform* (reformasi pertanahan) yang didasarkan kepada Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian sebagai

[64]Aminuddin Salle, dkk. *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 010, hal.13

pelaksanaan dari UU No. 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Dimana secara khusus penyebutannya diartikan dalam bentuk pembagian tanah namun dalam artian luas penyebutannya agrarian-reform (reformasi agraria). Penyebab dilakukannya pembaharuan terhadap hukum agraria dikarenakan penumpukan terhadap penguasaan kepemilikan oleh penguasa terhadap hak atas tanah sehingga mengakibatkan terjadinya ketidakseimbangan terhadap kepemilikan tanah. Untuk memperbaikinya diberlakukanlah program reformasi agraria (*landreform*), yaitu dengan mengambil tanah-tanah yang berlebihan dan memberikannya kepada masyarakat yang tidak atau kurang memiliki tanah, dengan harapan terjadi keseimbangan kepemilikan.

Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sebelum UUPA adalah Hukum Tanah Lama yang bersifat pluralistis karena terdapat dari Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum Tanah Swapraja dan Hukum Tanah Administrasi. Yang merupakan ketentuan pokok dari berbagai macam Hukum Tanah tersebut yaitu Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat, selebihnya hanya merupakan pelengkap. Maka konsekuensinya ada dua macam tanah-tanah hak di Indonesia, yaitu:

1. Tanah Hak Indonesia, yang diatur menurut Hukum Tanah Adat dalam arti luas, dimana kaidah-kaidahnya mayoritas tidak tertulis, yang diciptakan oleh pemerintah Hindia Belanda dan pemerintah swapraja, yang awalnya berlaku bagi orang-orang Indonesia.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Tanah Hak Barat konsepsinya adalah tanah milik masyarakat, maka norma atau kaedah pengatur hak barat ini bersifat pribadi.

Hukum Tanah yang baru atau Hukum Tanah Nasional mulai berlaku terhitung 24 September 1960, yaitu sejak diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ataulebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengusaikan berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial dan sekaligus menghapus dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia dan menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal, berdasarkan Hukum Adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli.

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, mengatakan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada masyarakat, baik secara pribadi maupun secara berkelompok yang didasarkan pada hak menguasai Negara. Dari segi asal tanahnya, “hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok,yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer Yaitu hak atas tanah yang bersumber dari tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder Yaitu hak atas tanah yang bersumber dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas anah Hak Pengelolaan, Hak Guna

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil) Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian".[65]

2. Pengertian Tanah

Tanah adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan bumi yang terletak pada setiap lapisannnya.[66] Tanah pada dasarnya mempunyai peran penting pada kehidupan masyarakat, dikarenakan tanah memliki hubungan secara langsung dengan manusia dalam menjalankan perbuatan hukum.

Semakin pentingnya keberadaan dari tanah, manusia tidak dapatterlepas dari hal tersebut terutama untuk menjalankan kehidupannya terutama dalam bentuk pertanian, perternakan dan perkebunan, dimana pelaksanaan kebutuhan tersebut membutuhkan sebidang tanah. Selain itu tanah juga difungsikan sebagai tempat bangunan berlindungnya manusia serta berdirinya bangunan sebagainya. Selain itu tanah memiliki banyak kekayaan di dalamnya yang dapat dimanfaatkan oleh manusia.[67]

---

[65]Urip Santoso, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm.89

[66] Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2008, hlm1433

[67]Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.45

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tanah adalah benda alami yang terdapat di permukaan bumi yang tersusun dari bahan-bahan mineral sebagai hasil alam tanaman dan hewan, yang mampu menumbuhkan tanaman dan memiliki sifat tertentu akibat pengaruh iklim dan jasad hidup yang bertindak sebagai atau terhadap batuan induk dalam keadaan wilayah tertentu selama jangka waktu tertentu.[68] Tanah mempunyai hubungan erat dengan rumah, bangunan atau tanaman yang berdiri di atasnya, sehingga pada hakekatnya benda-benda yang berdiri diatasnya merupakan kesatuan dari tanah tersebut. Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah:

1. Permukaan bumi atau bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas.
3. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara.[69]

Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria mendefenisikan tanah merupakan atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (Ayat 1) sedangkan hak atas tanah adalah

[68]http://bocah-e.blogspot.co.id/2012/06/tinjauan-pustaka-laporan-ilmu-tanah_8569.html, diakses pada tanggal 22 Oktober 2018

[69]Departemen Pendidikan dan Kebudayan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1991, hml 1001

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.[70]

Tanah merupakan bagian dari bumi, sebagaimana telah dinyatakan didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang berbunyi:

> "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Sangat jelas dari penjelasan di atas bahwasanya tanah dalam pengertian hukum yaitu permukaan bumi, sedangkan pengertian hak atas tanah yaitu hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, berdimensi tiga yaitu dengan panjang, lebar dan tinggi.

Tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Diatas bidang tanah tersebut terdapat hak atas tanah baik yang dimilik secara perorangan maupun oleh badan hukum. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur tentang hak atas tanah". Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau

[70]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm. 18

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu capistratum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti record pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.[71]

Sedangkan menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus

[71] A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, CV.Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18-19.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.[72]

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni :

> "Pendaftaran tanah merupakan beberapa kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara berkelanjutan, berkesinambungan dan teratur, terdiri dari pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 97 tahun 1997) sedangkan penjelasannya terdapat pada Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No.3696. Sebelumnya sudah ada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960. Konflik tanah di Indonesia telah mendapat perhatian yang sangat luas dan mendalam dikalangan masyarakat. Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menginstruksikan dilaksanakannya pendaftaran tanah

[72] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia,Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm.72.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut selanjutnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di seluruh Indonesia.

2. Obyek Pendaftaran Tanah

Asas pendaftaran tanah yang dianut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan transparan. Untuk objek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut Keadaan masyarakat Indonesia sampai saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha sebagian besar yang bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat guna dapat melangsungkan asas dan tata kehidupan.[73]

1. Objek Pendaftaran Tanah meliputi:
    a. Bidang-bidang tanah yang dimiliki dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
    b. Tanah hak pengelolaa.
    c. Tanah wakaf.
    d. Hak milik atas satuan rumah susun.
    e. Hak tanggungan.
    f. Tanah Negara.

[73]Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Dalam hal tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan metode membukukan sebidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Adapun untuk syarat-syarat Pendaftaran Atas Tanah Hak Milik, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak ditemukan dengan konkrit tentang syarat-syarat dimaksud. Adapun persyaratan pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih mudah dan sederhana ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya atas permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan harus:

a. Melaksanakan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran, pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.
b. Melaksanakan pemeriksaan data yuridis selama 60 (enam puluh) hari di kantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan beserta pengesahannya.
c. Melakukan penegasan konversi atau pengakuan hak.
d. Membukukan hak.
e. Menerbitkan sertifikat.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaannya.[74]

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah itu sangatlah penting dan tanah tersebut didaftarkan untuk kepentingan ekonomi atau pendaftaran dilakukan untuk keperluan dari penggunaan terhadap tanah, sehingga akan terlihat pemanfaatan dari tanah tersebut. Artinya pendaftaran tanah merupakan untuk mendapatkan kejelasan atau keterangan supaya tidak menyebabkan permasalahan dalam bidang pertanahan terutama terhadap status tanah tersebut. Hasil dari kegiatan pendaftaran tanah ini yang dikenal dengan istilah kadaster hak yakni peta dan daftar mengenai bidang tanah yang dapat menguraikan keadaan hukum bidang-bidang tanah tersebut berupa luasnya, lokasinya, subyek haknya, riwayat pemilik tanah, perbuatan hukumnya serta perubahan-perubahan batas akibat perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Sebagaimana dalam penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, bahwa tujuan pendaftaran tanah ini dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan,

[74]Boedi Harsono, *Op.,Cit*, hlm. 72

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.[75]

Chadidjah Dalimunte, mengemukan dalam penjelasan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, dinyatakan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum, hak-hak atas tanah harus didaftarkan, pendaftaran tanah bertujuan untuk melindungi sipemilik, disamping itu pendaftaran tanah juga bertujuan untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya, dengan kata lain pendaftaran tanah bersifat *Land Information* dan *geografis information system.*

Apa yang diperintahkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, maka oleh pemerintah sudah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sudah diatur lebih lanjut sebagai penegasan hak, pendaftaran tanah merupakan wujud nyata dari penjabaran yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menginginkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan nasional serta memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Rustam effendi, mengemukakan bahwa pada dasarnya yang didaftarkan dalam pendaftaran tanah itu adalah hak dimana fungsi hak lebih dominan dalam pendaftaran tanah, yang terdaftar bukan hak, tetapi fungsi

[75]Sayuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria*, Bina Aksara, 1995, hlm. 19

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

hak dengan tujuan akhir dari pendaftaran tanah adalah untuk memungsikan haknya tersebut.

Hak-hak atas tanah yang harus didaftarkan itu adalah sebagai berikut:

1. Hak-hak atas tanah yang harus didaftarkan :
   a. Hak milik (Pasal 23 ayat (1) UUPA)
   b. Hak guna usaha (Pasal 32 ayat (1) UUPA Jo. Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996)
   c. Hak guna usaha (Pasal 38 ayat (1) UUPA)
   d. Hak pakai (Pasal 1 PMA No.1 Tahun 1966)
   e. Hak pengelolaaan (Pasal 9 PMA No.9 Tahun 1965)
2. Hak-hak lain yang harus didaftar:
   a. Hak tanggungan, PPAT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah ditanda tangani APHT, mengirimkan ke kantor pertanahan. Maksud 7 (tujuh) hari sejak diterima berkas secara lengkap dari PPAT. Hak Tanggungan didaftarkan (saat lahirnya hak tanggungan).
   b. Perwakafan tanah milik, diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 Jo. Peraturan pemerintah nomor 42 Tahun 2006 aturan pelaksanaan dari Undang-Undang nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf.
   c. Hak milik atas satuan rumah susun.

Salah satu tujuan pokok UUPA adalah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

rakyat, dengan telah dilaksanakan pendaftaran tanah pada setiap tanah di seluruh Indonesia, berarti telah memberikan dasar-dasar untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia".

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa:

> Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah didalam pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah meliputi :
>
> a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
> b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
> c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, jelas bahwa "tujuan pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi si pemegang hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum ini dapat meliputi letak, luas, batas tanah, status tanah dan orang yang berhak tersebut". Lebih lanjut tujuan pendaftaran tanah ini dapat dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lainnya yang terdaftar agar mudan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang sudan terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Indonesia telah memiliki suatu badan pendaftaran tanah yang uniform yang berlaku secara nasional, hal ini sebagai konsekwensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang selanjutnya disempurnakan lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, L.N. 1997 Nomor 59 tanggal 8 Juli 1997 dan mulai berlaku aktif tanggal 8 Oktober 1997 (Pasal 66), yang merupakan perintah dari Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi:

> "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur menurut peraturan pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini menyebutkan:
>
> 1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
> 2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
> 3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan sektor sosial ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam peraturan pemerintah telah diatur mengenai biaya-biaya pendaftaran tanah, di dalam ayat (1) peraturan tersebut, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya pendaftaran tanah.[76]

Pengertian bahasa pendaftaran tanah berasal dari bahasa Prancis, yakni Cadastre yang berarti suatu daftar yang menggambarkan semua persil tanah yang ada dalam suatu wilayah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat, dengan kata lain suatu rekaman yang menunjukkan luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam Bahasa Belanda, pendaftaran berasal dari kata *Kadaster* suatu istilah teknis untuk rekod atau rekaman, menunjukkan kepada masyarakat luas, nilai dan kepemilikan atau Iain-lain atas hak terhadap suatu bidang tanah. Istilah Kadaster berasal dari istilah Latin, yaitu mengenai pendaftaran tanah.

Sesungguhnya, *Surveying Kadaster* adalah kegiatan surveying yang berhubungan dengan penentuan dan pendefinisian kepemilikan dan batas tanah/lahan. Pada umumnya, masyarakat berpikir bahwa kegiatan surveying kadaster, relatif tidak penting hingga suatu saat baru menyadari bahwa lokasi tanahnya memberikan perspektif. Praktek pencarian batas, bukan sepenuhnya suatu proses legal dan bukan pula sepenuhnya sebagai proses ilmiah, akan tetapi diantara keduanya. Seorang Surveyor Kadaster penentu

[76]Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

batas, dalam mencari survey sebelumnya harus mengetahui deskripsi legal dan setiap konflik serta yang mempengaruhi tanah tersebut. Hal ini tidak hanya melibatkan ilmu pengetahuan, akan tetapi keterampilan dalam meneliti dan menyelidikinya. Selain itu, surveyor Kadaster harus seperti seorang ahli purbakala dalam mencari bukti fisik survey dan pekerjaan sebelumnya di atas permukaan bumi ini. Seorang Surveyor Kadaster harus mengerti konsep pengukuran dengan baik untuk mencari dan menggambarkan apa yang ditemukannya, dan mampu menginterpretasikan hubungannya dengan yang dicatat. Seorang Surveyor Kadaster pekerjaannya bagaikan seorang detektif matematika dengan para ahli purbakala, hukum dan penterjemah.

Kadaster adalah sistem informasi pertanahan berbasis persil yang berisi informasi terkini tentang segala kepentingan yang terkait dengan tanah, seperti hak atas tanah, batasan-batasan dan tanggung jawab yang harus dipenuhi dalam pemilikan dan pengelolaan tanah.

Umumnya kadaster meliputi deskripsi geometris bidang tanah atau persil yang dikaitkan dengan catatan lain mengenai kepentingan yang terkait dengan bidang tanah tersebut, kepemilikan atau kontrol terhadap kepentingan kepentingan tersebut, selain itu sering pula berisi informasi mengenai nilai bidang tanah dan pengembangan yang telah dilakukan di atas bidang tanah tersebut. Kadaster adalah alat yang tepat memberikan uraian dan Identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continueous recording* atau rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tetapi secara umum pendaftaran tanah merupakan kegiatan administrasi yang dilaksanakan oleh pihak pemilik tanah terhadap hak atas tanahnya, baik dalam pemindahan hak maupun dalam pemberian dan pengakuan hak baru. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah merumuskan mengenai pengertian pendaftaran tanah.[77]

Sayuti Thalib berpendapat bahwa: Dari kegiatan pendaftaran tanah ini yang dikenal dengan istilah kadaster hak ialah peta dan daftar mengenai bidang tanah yang menguraikan keadaan hukum bidang-bidang tanah tersebut berupa luasnya, lokasinya, subjek haknya, riwayat pemilik tanah, perbuatan hukumnya dan perubahan-perubahan batas akibat perubahan hukum atas tanah tersebut.[78]

Bachtiar Effendi, mengklasifikasikan pengertian kegiatan pendaftaran tanah dengan pendaftaran hak atas tanah, yaitu: Kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara berkelanjutan dalam rangka menginfentarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah".

Pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus-menerus setiap peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginfentarisasikan data-data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah

[77]Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
[78]Sajuti Thalib, *Hukum Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Bina Aksara, Iakacta, 1998, hlm. 19

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah gunanya untuk mendapatkan sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.[79]

Selanjutnya, "Douglas J. Whalan The Toorens berpendapat bahwa pendaftaran tanah mempunyai 4 (empat) keuntungan, antara lain:

1. *Security and certainty or true*, artinya dengan pendaftaran tersebut terdapat adanya kebenaran dan kepastian dari hak tersebut baik dari peralihan haknya dan juga adanya suatu klaim dari orang lain.
2. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berkelebihan, artinya dengan adanya pendaftaran tanah tersebut maka tidak perlu selalu diulangi dari awal setiap adanya peralihan haknya, apakah dia berhak atau tidak dan bagaimana rangkaian peralihan hak tersebut.
3. Penyederhanaan atas alas hak yang berhubungan dengan peralihan hak tersebut, maka peralihan hak itu disederhanakan dan semua proses akan dapat dipermudah.
4. Ketelitian, artinya dengan adanya pendaftaran tanah tersebut, dengan demikian ketelitian sudah tidak diragukan lagi.[80]

Pada prinsipnya yang didaftarkan terhadap tanah itu adalah hak. Fungsi hak lebih dominan dalam pendaftaran tanah yang terdaftar bukan hak tetapi fungsi hak, dimana tujuan akhir dari pendaftaran tanah adalah untuk memungkinkan haknya tersebut.

Bachtiar Effendi, mengatakan bahwa: "Pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan untuk memenuhi asas *Publisiteit* dan asas *spesialitet*. Asas

[79]Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 15
[80]*Ibid.*, hlm. 17

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Publisiteit bertujuan agar pendaftaran itu diketahui oleh semua orang, sedangkan asas spesialitet bertujuan agar diketahui di mana letak tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah".[81]

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mencatatkan identitas tanah yang telah dimiliki pribadi atau suatu badan dengan hak tertentu ke Kantor Pertanahan. Didalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Yang dimaksud dengan asas sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya, maupun prosedurnya dengan mudan dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah. Asas aman, adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum, sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

Yang dimaksud dengan asas terjangkau, adalah "memperhatikan kemampuan pihak-pihak yang berkepentingan yaitu keterjangkauan pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.Yang dimaksud dengan asas mutakhir, adalah menentukan data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan

[81] *Ibid*., hlm. 44

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Sedangkan asas terbuka adalah agar publik dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar di setiap saat, jadi merupakan pelaksanaan dari fungsi informasi". Menurut Bismar Nasution "prinsip keterbukaan di pasar modal adalah untuk menciptakan mekanisme pasar yang efisien. Karena dengan diterapkannya kewajiban keterbukaan dalam pasar modal dapat menghindarkan atau minimal kejadian yang dapat menimbulkan akibat buruk bagi investor publik.[82]Namun, sayangnya hingga saat ini prinsip keterbukaan tersebut belum dapat dilaksanakan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional, sehingga masyarakat yang hendak melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kalinya masih mengalami berbagai kendala dalam memohon pendaftaran hak atas atas tanahnya.

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air menerangkan bahwa azas transportasi mengandung pengertian bahwa pengolahan sumber daya air dilakukan secara terbuka dan dapat dipertanggung-jawabkan. Sistem pendaftaran tanah, adalah mempermasalahkan tentang apa yang harus didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, serta bentuk tanda buktinya Terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu, .Sistem Pendaftaran tanah atau *Registration of Deeds* dan Sistem Pendaftaran Hak atau *Registration of Titles*.[83]

[82]Bismar Nasution, *Keterbukaan Dalam Pasar Modal*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Program Pasca Sarjana, Jakarta, 2001, hlm. 2.
[83]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 1995, hlm. 76.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dalam hal Sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, serta pemindanan dan pembebanannya dengan hak lain, maka harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan yaitu mengenai apa perbuatan hukumnya, haknya penerimaan haknya, dan hak apa yang dibebankan, yang kemudian akta didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah.

Pada sistem pendaftaran akta, Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap pasif. Artinya, Pejabat Pendaftaran Tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Jadi, di dalam sistem pendaftaran akta, jika terjadi perubahan, wajib dibuatkan akta sebagai buktinya Maka dalam sistem pendaftaran akta, jika terjadi perubahan, wajib dibuatkan akta sebagai buktinya Maka dalam sistem pendaftaran akta, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Apabila terjadi cacat hukum pada suatu akta yang dibuat kemudian.Sedangkan untuk memperoleh data yuridis, harus dilakukan dengan cara title search yang memakan waktu yang relatif lama, di samping dana yang lebih banyak, karena diperlukan campur tangan dari ahli.

Sistem pendaftaran hak, dikenal juga *Torrens System*, bukan aktanya yang didaftar, tetapi haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Meskipun akta tetap merupakan sumber datanya. Jadi, di dalam sistem pendaftaran hak terhadap perubahan-perubahan yang terjadi dibuatkan suatu daftar isian. Pada sistem pendaftaran hak, pejabat

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pendaftaran tanah akan melakukan pengujian kebenaran data, yaitu sebelum dilakukan pendaftaran hak di dalam buku tanah. Jadi, pejabat pendaftaran tanah, dalam hal ini bersikap aktif.

Bagaimanapun sistem pendaftaran tanah yang dilakukan, hukum melindungi kepentingan orang sebagai pemegang bukti hak berdasarkan data yang disajikan kegiatan pendaftaran tanah, yaitu dapat dilihat dari sistem publikasi yang dianut dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah, ada dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.[84] Sedangkan, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif, yaitu sistem yang menggunakan sistem pendaftaran hak, di mana buku tanah sebagai bentuk penyajian data yuridis, dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Untuk mengikuti siapa pemegang hak, yaitu dengan melihat nama siapa yang terdaftar dan bukan perbuatan hukumnya.

Sedangkan sistem publikasi negatif, adalah yang menitik beratkan pada sahnya perubahan hukum yang dilakukan untuk kemudian dapat menentukan peralihan haknya Dalam situasi demikian, meskipun pendaftaran sudan dilakukan tetapi masih terbuka kemungkinan timbulnya gugatan jika pemegang hak yang sebenarnya dapat membuktikannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menganut sistem publikasi negatif yang berunsur positif. Jadi sistem yang digunakan adalah bukan sistem negatif murni. Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran

[84] *Ibid*, hlm. 17

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

tanah, harus berusaha sedapat mungkin untuk menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, selama tidak terdapat pembuktian yang lain, maka data yang terdapat dalam buku tanah dan yang ada pada pendaftaran merupakan data yang dianggap benar dan dinyatakan sah. Menurut Muntoha Mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah, Departemen Agraria, menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia sekarang adalah sistem negatif dengan bertendensi positif[85]. Artinya dengan system negatif yang bertendensi positif tersebut, jika pada keterangan-keterangan yang ada, terdapat ketidakbenaran fakta, maka dapat diubah dan disesuaikan dengan keadaan sebenarnya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, juga dijelaskan adanya pengaturan tentang objek pendaftaran tanah.[86] Boedi Harusono, mengemukakan bahwa: hak guna bangunan dan hak pakai ada yang diberikan oleh negara namun dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah, artinya selama belum ada pengaturan tentang tata cara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah. Maka yang kini merupakan objek pendaftaran tanah HGB dan hak pakai yang diberikan oleh Negara. Tanah Negara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 termasuk objek yang didaftar.[87] Berbeda dengan objek-objek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah yang dikuasai oleh negara tidak disediakan buku tanah dan

[85]Bismar Nasution, *Op.Cit*, hlm. 2.
[86]Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
[87]Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 460.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

karenanya juga tidak diterbitkannya sertifikatnya objek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Hal ini dapat dirumuskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dimana pengertian tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara ialah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah kiranya yang dimaksudkan sebagai objek pendaftaran tanah bukan tanah negara dalam arti luas, namun tanah negara dalam arti sempit.

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
2. Pembuktian hak dan pembukuannya.
3. Penerbitan sertifikat.
4. Penyajian data fisik dan data yuridis.
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen".

Adapun persyaratan pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih mudah dan sederhana ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya atas permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan harus: [88]

1. Melakukan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran, pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.

[88]Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Menteri Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Melakukan pemeriksaan data yuridis selama 60 (enam puluh) hari di kantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan beserta pengesahannya.
3. Melakukan penegasan konversi atau pengakuan hak.
4. Membukukan hak.
5. Menerbitkan sertifikat.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain:

1. Penegasan Hak.
2. Pengakuan Hak.
3. Pemberian Hak.

Undang-Undang Pokok Agraria menganut unifikasi dalam bidang hukum agraria, hanya ada satu sistem hukum agraria yang berlaku di seluruh wilayah Negara dan berlaku bagi setiap orang meskipun demikian Undang-Undang Pokok Agraria pada dasarnya tetap mengakui hak-hak atas tanah yang telah dimiliki sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku. Tetapi harus dimaksudkan dan disesuaikan dengan hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui pranata hukum konversi selama tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya ketentuan yang menunjukkan sifat nasionalitas dari Undang-Undang Pokok Agraria yakni bahwa hanya warga negara atau

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

badan hukum Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang Angkasa.

Cara memasukkan dan menyesuaikan hak-hak atas tanah yang lama kedalam sistem Undang-Undang Pokok Agraria disebut konversi. Dan penyelesaian dari tanah ex BW telah berakhir dengan dikeluarkannya Keppres Nomor 32 Tahun 1979 yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut telah berakhir masa konversinya dan bagi tanah-tanah yang tidak diselesaikan hanya menjadi tanah yang dikuasai Negara.[89]

Semua hak-hak Indonesia atau adat harus dikonversi, tanpa kecuali karena luasnya wilayah hukum Indonesia dan banyaknya pemilikan tanah maka konversi terhadap semua hak milik adat tidak mungkin dapat diselesaikan dalam waktu singkat. Untuk hak-hak tanah yang tunduk kepada hukum adat telah dikeluarkan ketentuan khusus yaitu Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 DDA/1970, dimana konversi dari hak-hak adat tidak ada batas waktu konversi karena pertimbangan khusus biaya, prosedur dan ketidak pedulian dari rakyat untuk mensertifikatkan tanahnya.[90]

Berdasarkan ketentuan Pasal 88 ayat (1) sub a, Peraturan Menteri Agraria/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa untuk bekas tanah milik adat atau TMA yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan

[89]AP. Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 21
[90]Jhon Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, 1994, Jakarta, hlm. 4.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

saksi maupun pernyataan yang bersangkutan yang dipercaya kebenarannya oleh Kepala Kantor pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik, hal ini sesuai dengan ketentuan tentang pembuktian hak lama dalam Pasal 24 ayat (I) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di mana untuk alat-alat bukti tersebut dapat diterapkan penegasan hak. AP. Parlindungan, mengemukakan bahwa: alat-alat bukti di atas, sebelum diumumkan di Kantor.[91]

Pertanahan dan di Kecamatan untuk memancing reaksi oranyang lebih berhak. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pengumuman dimaksud dilaksanakan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik dan 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadic untuk memberi kesempurnaan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Pasal 88 ayat (1) sub b, Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dikatakan bahwa hak atas tanah yang surat kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya diakui sebagai hak milik. Chadijah Dalimunthe, mengemukakan bahwa untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.[92]

[91]AP. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Mandar Madju, Bandung, 1994, hlm. 101

[92]Chadijah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2000, hlm. 21

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Menurut Chris Lunnay dan Herman Soesangobeng, mengemukakan bahwa: Bidang-bidang tanah yang dimasa Hindia Belanda tidak terdaftar secara *rectcadaster* dan umumnya dikelompokkan sebagai tanah adat kini merupakan target pendaftaran yang utama. Selain itu, kemudahan terhadap mayoritas anggota masyarakat yang tidak memiliki alat bukti surat pun dipermudah dengan cara pembuktian melalui penguasaan fisik secara nyata maksudnya bidang tanah yang sudah lama telah dikuasai selama 20 (dua puluh) tahun baik oleh pihak yang sedang menguasai ataupun pendahulunya, dapat didaftar dan diterbitkan sertifikatnya.[93]

Selanjutnya Soelarman Brotosoelarno, menyimpulkan bahwa, ketentuan ini merupakan salah satu aspek teknis dan yuridis yang baru di dalam dunia pendaftaran di Indonesia yang sekaligus memberikan solusi apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan baik yang berupa bukti maupun bentuk lain yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal ini, pembukaan dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendanuluannya.

Ketentuan ini mencerminkan perhatian dan perlindungan hukum terhadap penguasaan dan pemilikan tanah oleh anggota masyarakat hukum adat yang hanya didasarkan pada penguasaan secara fisik namun tidak mengurus surat kepemilikannya.Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-

[93]*Ibid.*, hlm. 3

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Undang Pokok Agraria, kepada perorangan atau badan hukum dapat diberikan sebagai macam hak atas tanah. Meskipun tidak secara tegas diatur, akan tetapi wewenang untuk memberikan hak-hak atas tanah seperti tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah Negara Republik Indonesia cq. Pemerintah Republik Indonesia dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Selanjutnya untuk lebih memperlancar pelaksanaan tugas yang berhubungan dengan hak atas tanah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMN) Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah kepada Gubernur/Bupati/Walikota Kepala Daerah dan Kepala Kecamatan dalam kedudukan dan fungsinya sebagai wakil pemerintah.

Peraturan di atas tanah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dalam Pasal 17 Peraturan ini menyebutkan dengan berlakunya peraturan maka Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberi Hak Atas Tanah dan semua ketentuan yang bermaksud melimpahkan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam pelaksanaan peraturan/keputusan ini lainnya dinyatakan tidak berlaku. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak. Rangkaian proses pemberian hak atas tanah

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

cukup banyak dan tidaklah semata-mata hanya dengan melihat segi-segi prosedurnya saja tetapi pemberian hak atas harus pula dikaji dari segi hukumnya.[94]

Adapun beberapa hak yang perlu diperhatikan dalam proses pemberian hak yaitu tentang subjek permohonan berupa data-data pribadi si pemohon, tentang lokasi tanahnya, letaknya luasnya serta batas-batas yang tegas atas tanah tersebut serta surat-surat bukti perolehan haknya secara sistematis yang telah menurut aturan yang berlaku. Permohonan hak atas tanah adalah suatu proses yang dimulai dari masuknya permohonan kepada instansi yang berwenang sampai lahirnya hak atas tanah yang dimohonkan itu. Suatu permohonan hak atas tanah dapat dinilai layak menurut hukum untuk diproses jika subjek pemohonan dapat membuktikan secara hukum bahwa dialah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonkannya itu.

Penilaian terhadap pembuktian yang dilakukan petugas pelaksana atas permohonan tersebut telah bertitik tolak kepada riwayat perolehan hak atas tanah kepada yang bersangkutan yang ternyata sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam penilaian terhadap pembuktian riwayat asal-usul tanah ini, dapat ditemukan dalam aspek perdata dalam permohonan hak atas tanah tersebut. Jika aspek hukum keperdataannya telah memenuhi syarat penilaian dilanjutkan pada segi perencanaan

[94]Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pemerintah, peruntukan, penggunaan tanah dan status tanah yang merupakan aspek hukum administrasi pertanahan.

Effendi Perangin-angin, mengatakan bahwa Tanah Negara ialah tanah yang langsung dikuasai oleh negara artinya tidak ada hak bagi pihak lain diatas tanah itu kalau diatas tanah itu ada hak pihak tertentu maka tanah itu disebut tanah hak. Artinya tanah yang dimohonkan hak diatasnya itu mungkin berstatus tanah Negara dan tanah hak pengelolaan.[95]

4. Asas Pendaftaran Tanah

Asas-asas pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 tahun 1997 Pasal 2 menyebutkan "Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka." Urip Santoso menjelaskan asas-asas pendaftaran tanah di dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas yaitu:

1) Asas sederhana

   Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas aman

   Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

[95]Effendi Perangin-angin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, PT. Rajawali, Jakarta, 1991, hlm. 3

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3) Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4) Asas mutakhir

Asas ini bertujuan untuk kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5) Asas terbuka

Asas ini bertujuan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Usaha

1. Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Peraturan yang mengatur secara spesifik mengenai Hak Guna Usaha adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai Pasal 18. Pasal 14 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 mengatur tentang Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mengolah tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang guna perusahaan pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan. menambahkan guna perusahaan perkebunan

Berlainan dengan hak milik, tujuan pengunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara. Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

a) Warga Negara Indonesia
b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang memiliki HGU dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat untuk mendapatkan HGU dalam pasal 30 ayat (1) UUPA dalam jangka waktu satu tahun wajib melaporkan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika HGU yang tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

batal demi hukum. Penentuan subyek ini tidak terlepas dari pedoman yang diambil dari sila ketiga "persatuan Indonesia" yaitu bahwa hanya warga negara Indonesialah yang mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah.[96]

Pasal 28 ayat (2) UUPA mengatur bahwa HGU diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak serta tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Pasal 28 ayat (3) UUPA Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.Pasal 29 UUPA mengatur Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu untuk pertama kalinya adalah paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 Tahun.

Pasal 31 UUPA mengatur bahwa HGU terjadi karena penetapan pemerintah. Pasal 32 UUPA mengatur bahwa Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.Pasal 33 UUPA mengatur bahwa Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

[96] Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka. Jakarta. hlm 18

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pasal 4 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa asal tanah HGU adalah tanah negara. Apabila asal tanah HGU adalah tanah hak, maka tanah tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang HGU. Selanjutnya calon pemegang HGU mengajukan permohonan pemberian HGU kepada BPN. Kalau tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan. Apabila di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.

Pasal 6 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud harus didaftar dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat hak atas tanah.

Salah satu penyebab terjadinya Hak Guna Usaha yaitu dengan penetapan pemerintah. HGU ini terjadi melalui permohonan pemberian HGU oleh pemohon kepada Kepala BPN Republik Indonesia. Prosedur pengajuan HGU ini diatur dalam Pasal 17 sampai Pasal 31 Peraturan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Kepala BPN Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya HGU.

Pasal 7 Peraturan Kepala (Perka) BPN No. 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu menegaskan bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi memberi keputusan mengenai pemberian HGU atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 m2 (satu juta meter persegi). Maka kalau luas tanahnya lebih dari 1.000.000 m2 (satu juta meter persegi), maka yang berwenang memberikan HGU adalah Kepala BPN Republik Indonesia.

Wewenang Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi diubah dalam menentukan luas lahan yang diberikan HGU setahun kemudian. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Pasal 1 angka 3 mengatur bahwa Ketentuan Pasal 7 Perka BPN No. 1 Tahun 2011 diubah yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberi

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

keputusan mengenai pemberian HGU atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000.000 M2 (dua juta meter persegi).

Pasal 5 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Luas minimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah lima hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar.Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.

2. Hapusnya Hak Guna Usaha

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Selanjutnya mengenai hapusnya hak guna usaha diatur dalam Pasal 34 UUPA yaitu:

a. Jangka waktu berakhir
b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
c. Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
d. Dicabut untuk Kepentingan Umum
e. Diterlantarkan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

f. Tanahnya Musnah

g. Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

1) tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Berdasarkan Pasal 10 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGU diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan HGU tersebut dicatat dalam buku tanah di kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN TENTANG PELAKSANAAN KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN FAKTOR PENGHAMBAT

A. Pelaksanaan Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Memberikan Hak Guna Usaha Bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 di Indonesia dijadikan dasar hukum tertinggi dalam bidang pertanahan, oleh karena itu semua peraturan yang dibuat mestilah mengikuti amanat UUD 1945 tersebut. Dari amanat UUD 1945 tersebut diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dimana pelaksana pemerintahan pada bidang pertanahan dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional serta dibantu oleh Kantor Pertanahan disetiap Kabupaten dan Kota di Indonesia.

Sebagai pelaksana tugas Badan Pertanahan Nasional, setiap Kantor Pertanahan memiliki tugas serta fungsinya, sebagaimana dinyatakan di dalam Pasal 30 dan 31 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan yaitu sebagai berikut:

> "Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang

bersangkutan. Dalam melaksanakan tugas Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
b. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan;
c. Pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
d. Pelaksanaan penataan pertanahan;
e. Pelaksanaan pengadaan tanah
f. pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; dan
g. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan".

Dari tugas tersebut di atas, dapat terlihat bahwa salah satu kewenangan Kantor Pertanahan yaitu dalam melakukan penyelenggaraan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah. Hak atas tanah ini selain mengenai hak milik juga mengatur mengenai hak guna usaha. Dimana setiap pelaku usaha yang akan menjalankan usahanya maka wajib untuk melakukan pengurusan terhadap hak guna usaha atas tanah yang akan diusahakannya.

Pembangunan sektor perkebunan sebagai bagian integral dari pembangunan nasional mempunyai peranan yang penting bagi pertumbuhan ekonomi, hal ini disebabkan fungsinya sebagai penghasil devisa, pemasok bahan baku bagi industri dalam negeri serta sebagai penyedia lapangan kerja. Dalam rangka memberikan kepastian hukum pada sektor pembangunan perkebunan terutama dibidang pertanahan diperlukan adanya hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai dan mengusahakan secara fisik tanah yang diberikan hak tersebut. Adapun hak atas tanah yang dapat mengakomodir bidang pembangunan perkebunan adalah Hak Guna Usaha.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kegiatan usaha perkebunan merupakan suatu usaha yang membutuhkan tanah yang sangat luas, sehingga tidak mengherankan jika usaha perkebunan dalam terminologi hukum agraria merupakan kategori penggunaan hak atas tanah yang sifatnya Hak Guna Usaha. Pola penggunaan atau penguasaan hak atas tanah yang sifatnya Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat sekunder, karena kedudukannya berada di bawah hak milik atas tanah. Selain itu, dalam penggunaan pola Hak Guna Usaha atas perkebunan salah satu syaratnya adalah luas tanah di atas lima hektar dan memiliki modal serta penggunaan teknologi yang tinggi dalam usaha penggerak dari usaha perkebunan tersebut.[97]

Hak guna usaha hanya dapat diberikan di atas tanah negara. Namun tidak menutup kemungkinan bahwa tanah tersebut tidak berasal dari tanah negara. Apabila asal hak guna usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti rugi. Dalam hal tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan.[98]

Hak Guna Usaha terjadi dengan adanya permohonan pemberian hak guna usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.[99] Hak Guna Usaha diberikan dengan adanya keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian Hak Guna Usaha wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Dengan adanya

[97] Janri Wolden Halomoan Sirait, *Implementasi Kebijakan Pemberian Hak guna usaha*, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Riau, hlm. 1
[98] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012,hlm.102
[99] Sri Hajati dan Agus Sekarmadji, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2011, hlm. 19

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pendaftaran tersebut, maka hak guna usaha telah terjadi. Dalam penjelasan Pasal 7 PP No.40 tahun 1996 juga ditegaskan bahwa sebelum didaftarkan, maka Hak Guna Usaha belum terjadi dan statusnya masih tetap tanah negara.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pimpinan perusahaan Perusahaan PT. Tasma Puja yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Perusahaan dalam menjalankan usahanya dalam bidang perkebunan di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar yaitu dimulai dari tahun 1999 berdasarkan akta pendirian: 0.7073.ht.01.04, dimana Luas perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan hingga saat ini sebesar 2.981, 7 Ha. Serta status kepemilikan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan merupakan sertifikat hak guna usaha yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.[100]

Kemudian hasil wawancara penulis dengan pimpinan Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Perusahaan dalam menjalankan usahanya dalam bidang perkebunan di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar yaitu menggunakan izin prinsip dari Bupati Kampar, dimana Luas perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan hingga saat ini sebesar 613 Ha. Serta status kepemilikan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan berdasarkan izin prinsip yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Kampar.[101]

Selanjunya hasil wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Status kepemilikan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah status kepemilikan lahan perkebunan seharusnya ditinjau ulang kembali, dikarenakan sebagian lahan yang telah dikuasai oleh pihak peruhasaan masih ada dalam keadaan sengketa dengan masyarakat di daerah tersebut seperti PT. Surya Palma Sejahtera, dimana konflik ini bermula dari klaim masyarakat terhadap lahan perkebunan Kelapa Sawit yang dikuasai SPS. Masyarakat menuding perusahaan mengambil sepihak lahan yang gagal dibangun

[100] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Tasma Puja.
[101] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

oleh PT. Erind Perkasa dengan pola KKPA kemudian perusahaan mengklaim lahan seluas 502,9 hektare yang diambil alih dari PT. Erind tahun 2006 Sekarang SPS sudah menguasai 613 hektare. Meskipun sudah ada perusahaan yang telah memiliki HGU dalam pelaksanaannya tetapi sebaiknya dikaji ulang kebali oleh pihak Badan Pertanahan Nasional.[102]

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Status kepemilikan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah masih ada dalam keadaan yang belum memiliki HGU, dimana perusahaan masih menjalankan usahanya dengan adanya surat rekomendasi izin prinsip yang dikeluarkan Pemerintah Kabupaten Kampar, perusahaan yang belum memiliki HGU tersebut sudah melakukan pengurusan HGU namun pihak BPN belum memberikan hak tersebut.[103]

Tanggung jawab yang menjadi tugas dan fungsi BPN yang diberi kewenangan dalam pemberian HGU tersebut jika dilaksanakan sesuai dengan ketentuan maka memperkecil terjadinya permasalahan dalam pemberian HGU.

Setiap negara yang menyatakan diri sebagai negara hukum, asas legalitas merupakan salah satu prinsip dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan. Sehingga dapat diartikan bahwa dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan harus memiliki legitimasi, yaitu suatu kewenangan dari alat kelengkapan negara berupa pemerintah yang diberikan oleh perundang-undangan. Dengan kewenangan yang diberikan undang-undang itulah perbuatan pemerintah dapat dilakukan untuk menjalankan urusan pemerintahan.

[102] Wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa
[103] Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pimpinan perusahaan Perusahaan PT. Tasma Puja yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Syarat yang diperlukan dalam melakukan pengurusan HGU lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan adalah pada dasarnya syaratnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Atas permohonan tersebut, nantinya akan dikeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan Hak Guna Usaha.[104]

Kemudian hasil wawancara penulis dengan pimpinan Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Syarat yang diperlukan dalam melakukan pengurusan HGU lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan adalah dimana pihak perusahaan telah mengajukan permohonan dengan melengkapi Izin Usaha Perkebunan (IUP), izin lokasi dan izin pertimbangan teknis, namun meskipun syarat-syarat telah dilengkapi tetapi pihak perusahaan belum bisa memiliki HGU.[105]

Selanjunya hasil wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Syarat yang diperlukan dalam melakukan pengurusan HGU lahan perkebunan adalah setiap perusahaan wajib memiliki izin prinsip terlebih dahulu yang kemudian akan dilanjutkan dengan permohonan kepada pihak Kantor Wilayah Pertanahan Kabupaten Kampar sebagai perwakilan Kantor Badan Pertanahan Nasional.[106]

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

1) Syarat yang diperlukan dalam melakukan pengurusan HGU lahan perkebunan adalah adalah Permohonan
2) Identitas pemohon
3) Akta pendirian dan akta perubahannya
4) Pengesahan dari kemenkumham

[104] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Tasma Puja.
[105] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera
[106] Wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5) TDP
6) IUP
7) SIUP
8) Ijin Lokasi dan perpanjangannya
9) NPWP
10) SITU
11) Rekomendasi Makro dari Guberur
12) Izin Usaha Perkebunan (IUP)
13) SK Kelayakan Lingkungan
14) Bukti perolehan tanah
15) Surat Keterangan dari Kades yang dikuatkan oleh BPD dan Camat
16) Rekapitulasi Perolehan Lahan
17) Peta Rincikan Perolehan Lahan
18) Peta Site Plan Inti dan Plasma
19) Surat Pernyataan Kesanggupan Membangun Kebun Plasma
20) Surat Pernyataan Kesanggupan Memberikan CSR
21) Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang dipunyai pemohon.
22) Project Proposal
23) Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah
24) Peta Bidang Tanah
25) Telaahan Teknis dari BPKH
26) Telaahan Teknis dari Dinas Kehutanan Provinsi
27) MOU antara perusahaan dengan masyarakat/peserta plasma
28) SK Calon Petani Calon Plasma (CPCL).[107]

Hak Guna Usaha yang merupakan salah satu hak atas tanah dengan masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu memerlukan kejelasan, baik mengenai persyaratan perolehannya, tata cara pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan haknya, serta status tanah dan benda-benda yang ada diatasnya sesudah habis jangka waktunya.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, menyatakan 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-

[107] Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.[108] Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.[109] Prinsip-prinsip pokok tentang pelaksanaan otonomi daerah itu mengandung Intisari yang dapat dipakai sebagai pedoman pelaksanaan otonomi daerah. Prinsip otonomi daerah yang berarti pemberian otonomi kepada daerah hendaknya berdasarkan pertimbangan, perhitungan tindakan, dan kebijaksanaan yang benar-benar dapat menjamin bahwa daerah yang bersangkutan nyata-nyata mampu mengurus rumah tangganya sendiri.[110]

Pelaksanaan merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan.[111] Pelaksanaan sebagai usaha-usaha yang dilakukan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa yang akan melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan kapan waktu dimulainya. Rahardjo Adisasmita mengatakan bahwa sumber daya pelaksana yang bermutu dalam arti yang sebenarnya dikaitkan dengan pekerjaan yang dikerjakan akan menghasilkan sesuatu yang dikendaki dari

[108] Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah
[109] Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah
[110] C.S.T. Kansil & Christine S.T. Kansil, *Pemerintah Daerah di Indonesia*, Sinar Grafika,Jakarta, 2001, Hlm 8
[111] Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2001, hlm. 627

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pekerjaan tersebut, bermutu bukan hanya pandai, tetapi memenuhi semua syarat kuantitatif yang dikehendaki antara lain kecakapan ketrampilan, kepribadian, sikap dan perilaku.[112] Jadi pelaksanaan merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan.maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pimpinan perusahaan Perusahaan PT. Tasma Puja yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Yang memberikan kewenangan untuk melakukan usaha perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan adalah dimana HGU yang dimiliki oleh perusahaan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar berdasarkan SK Kepala BPN.[113]

Kemudian hasil wawancara penulis dengan pimpinan Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Yang memberikan kewenangan untuk melakukan usaha perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan adalah dikarenakan perusahaan masih mengantongi izin usaha dalam bentuk izin Bupati Kampar maka kewenangannya masih dalam lingkup pemerintah Kabupaten Kampar.[114]

Selanjunya hasil wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Kewenangan untuk memberikan Hak Guna Usaha adalah pada dasarnya HGU dilihat dari luasnya suatu wilayah yang dijadikan usaha, jadi yang berwenang Badan Pertanahan Nasional.[115]

---

[112] Rahardjo Adisasmita, *Pembiayaan Pembangunan Daerah*, Yogyakarta, Graham Ilmu, 2011, hlm.24
[113] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Tasma Puja.
[114] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera
[115] Wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Kewenangan untuk memberikan Hak Guna Usaha adalah berdasarkan ketentuan yang berlaku maka jika Hak Guna Usaha yang dimohonkan luasnya tidak lebih dari 2.000.000 M2 (dua juta meter persegi) maka Pejabat yang berwenang memberikan Hak Guna Usaha ialah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, namun jika luasnya melebihi 2.000.000 M2 (dua juta meter persegi) hal tersebut menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN Pusat), namun jika dihubungkan dengan kewenangan Kantor Pertanahan maka memang tidak sesuai dengan aturan yang ada pada saat sekarang, namun dikarenakan perusahaan yang sebelumnya telah melakukan pengurusan hak guna usaha yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar maka hal tersebut akan mengikuti ketentuan yang ada.[116]

Tabel III.3
Kewenangan Dalam Pemberian Hak Guna Usaha

Kantor Pertanahan	Kanwil BPN	BPN RI
Tidak Memiliki Kewenangan	< 2.000.000 m^2	> 2.000.000 m^2

Keterangan tersebut diatas, dapat diperjelas dari ketentuan Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa:

> Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000.000 M2 (dua juta meter persegi).

Jadi berdasarkan keterangan tersebut diatas maka dapat penulis simpulkan bahwa kewenangan pemberian hak guna usaha dilihat dari luasnya

[116] Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

wilayah perkebunan yang akan dijadikan usaha, atas hal tersebut jika penulis bandingkan dengan hak guna usaha yang dimiliki oleh PT. Tasma Puja yang memiliki luas perkebunan yaitu 2.981,7 Ha yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sangatlah tidak seimbang dengan kewenangannya jika disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah yang disebabkan luas wilayahnya melebihi 2.000.000 M2 (dua juta meter persegi) yang seharusnya diterbitkan oleh Kepala Kanwil BPN. Kemudian jika dibandingkan dengan perusahaan yang belum memiliki HGU maka **seharusnya** perusahaan perkebunan tidak boleh beroperasi dengan hanya mengantongi izin lokasi dan izin usaha perkebunan dari bupati**.**

Penguasaan tanah dapat dibagi menjadi dua aspek, yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik.[117] Meskipun demikian, penguasaan fisik tidak selalu melekat pada pihak yang menguasai secara yuridis.

Menurut AP. Parlindungan Pemilikan atas tanah adalah merupakan hak yang terpenting yang dapat dimiliki oleh warga Negara atas sebidang tanah. Hak ini memberi kesempatan kepada pemegang haknya untuk mengusahakan tanahnya demi kesejatehraannya, akan tetapi penguasaan atas tanah ini tidak

[117] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, Hlm. 23.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

boleh bertentangan dengan ketentuan Perundang-Undangan.[118] Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan mendasar antara penguasaan dan pemilikan tanah, pemilikan mempunyai sosok hukum yang lebih jelas dan pasti apabila dibandingkan dengan penguasaan yang kewenangannya terbatas disamping itu pemilikan tanah memberikan kesempatan kepada pemegang haknya untuk mengusahakan, mengelola bahkan memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain.

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi individu dalam masyarakat, karena selain mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaan individu dalam lingkungannya dan kelangsungan hidupnya, juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang. Arti penting tanah bagi kelangsungan hidup manusia, karena disanalah manusia hidup, tumbuh dan berkembang. Tanah memiliki hubungan yang abadi dengan manusia. Pengaturan tentang penguasaan pemilikan tanah telah disadari dan dijalankan sejak berabad-abad lamanya oleh negara-negara di dunia. Perombakan atau pembaruan struktur keagrariaan terutama tanah dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat terutama rakyat tani yang semula tidak memiliki lahan olahan/garapan untuk memiliki tanah.[119]

Tanah tidak pernah dijadikan strategi pembangunan sehingga pelaksanaan UUPA sering terhambat secara politis psikologis. Hingga kini belum ada alokasi penggunaan tanah untuk berbagai keperluan sehingga sering

[118] AP. Parlindungan, *Landreform di Indonesia (Suatu Study Perbandingan)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 92
[119] http://fiaji.blogspot.co.id/2010/05/penulis-andi-emelda-suardi-mahasiswa.html

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

timpang. Rencana tata ruang juga sering dimanipulasi oleh banyak pihak. Pemerintah saat ini perlu memiliki lembaga penyalur tanah (*land banking*), untuk mengendalikan pihak swasta yang ingin menguasai tanah secara besar-besaran untuk berbagai keperluan. Selain itu, orientasi pembangunan yang cenderung mengejar pertumbuhan dan bertumpu pada strategi industrialisasi tanpa perencanaan penggunaan tanah yang baik, berakibat pada pengalihfungsian tanah-tanah pertanian untuk kegunaannya yang lain.

Pilihan kebijakan pertanahan dalam kaitannya dengan penguasaan tanah adalah keseimbangan antara memberikan ruang gerak bagi berkembangnya investas sekaligus melindungi dan memberdayakan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya atas tanah. Jika dapat memilih, maka dasar kebijakan yang perlu diambil haruslah kebijakan pertanahan yang bertumpu pada ekonomi kerakyatan demi pelaksanaan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Kata kunci dari semuanya adalah tanah dari rakyat, oleh rakyat dan untuk rakyat. Kebijaksanaan pertanahan harus mampu menjamin keadilan untuk mendapat akses dalam perolehan dan pemanfaatan tanah. Selain itu, kebijakan ini mengikutsertakan masyarakat dalam proses pembuatan kebijakan dan berbagai keputusan penting yang menyangkut pemanfaatan tanah terutama yang berskala dan berdampak besar. Masyarakat juga harus dapat turut mengawasi terlaksananya berbagai ketentuan yang menyangkut pen-guasaan tanah yang punya dampak besar.

Negara adalah suatu organisasi yang memiliki tujuan. Pada konteks negara Indonesia, tujuan negara tertuang dalam alenia keempat Pembukaan UUD

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1945, yang mengidentifikasikan bahwa Indonesia merupakan negara hukum yang menganut konsep *welfare state* (negara kesejahteraan). Sebagai negara hukum yang mewujudkan kesejahteraan umum, setiap kegiatan di samping harus di orientasikan pada tujuan yang hendak di capai juga harus berdasarkan dengan hukum yang berlaku sebagai aturan kegiatan kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan.[120]

Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan profesinya maka dia menjalankan suatu peranan (*role*). Setiap orang dalam pola pergaulan hidup mempunyai peranan. Dalam peranan adalah bagian yang dimainkan seorang pemain. Peranan mempunyai arti perbuatan seseorang bagi masyarakat serta kesempatan-kesempatan apa yang diberikan oleh masyarakat kepadanya. Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial atau kedudukan berarti juga tempat seseorang dalam suatu pola tertentu.

Jadi berdasarkan pembahasan tersebut diatas, maka dapat penulis katakan bahwa pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah masih bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dikarenakan HGU yang diberikan luas wilayahnya melebihi 2.000.000 M2 (dua juta meter persegi) atau seluas 2.981,7 Ha dimana

[120] Juniarso & Ahmad Sodik, *Hukum Administrasi Negara & Kebilakan Pelayanan Publik*, Nuansa, Bandung, 2009, hlm. 11

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

seharusnya diterbitkan oleh Kepala Kanwil BPN bukan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

B. Faktor Penghambat Bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Di Kecamatan Kampa Di Dalam Pengurusan Hak Guna Usaha

Adapun yang menjadi penghambat dalam pengurusan hak guna usaha oleh perusahaan perkebunan kelapa sawit di wilayah Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar, yaitu:

1. Pihak perusahaan dengan masyarakat masih dalam keadaan sengketa kepemilikan lahan dikarenakan perusahaan belum memberikan ganti rugi pembebasan lahan / perolehan lahan.

   Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pimpinan perusahaan Perusahaan PT. Tasma Puja yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

   > Penyebab Perusahaan menjalankan usahanya dalam bidang perkebunan di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar belum juga memiliki HGU adalah kemungkinan masih terdapat sengketa kepemilika lahan dengan masyarakat disekitar perusahaan.[121]

   Kemudian hasil wawancara penulis dengan pimpinan Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

   > Penyebab Perusahaan menjalankan usahanya dalam bidang perkebunan di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar belum juga memiliki HGU adalah pihak BPN masih belum memberikan atau menyetujui hak guna usaha yangtelah dimohonkan perusahaan sehingga peruhsaan masih menggunakan izin prinsip yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Kampar.[122]

[121] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Tasma Puja.
[122] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Selanjunya hasil wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Penyebab Perusahaan Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar masih ada yang belum memiliki HGU adalah masih ada sengketa dengan masyarakat baik hal ganti rugi dan kepemilikan lahan yang tidak sesuai dengan yang dimiliki perusahaan.[123]

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Penyebab Perusahaan Di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar masih ada yang belum memiliki HGU adalah perusahaan tidak bisa menyelesaikan konflik kepemilikan lahan kepada masyarakats ehingga tidak dapat melakukan pengurusan HGU.[124]

Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) sangatlah berkaitan dengan Hak Menguasai oleh Negara (HMN). HMN sesungguhnya merupakan Kewenangan menguasai oleh Negara yang meliputi pemberian hak, pengurusan hak, membuat aturan atas hak, mengelola tanah serta pengawasan atas penetapan hak. Kewenangan hak menguasai oleh negara dipegang oleh pemerintah pusat, namun dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada pemerintah daerah. Hal ini dapat diketahui dari Pasal 2 Ayat (4) UUPA, yang menentukan: Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra, dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

[123] Wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa
[124] Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Demikian pula, dengan berpedoman pada tujuan pemanfaatan sumber keagrariaan atau sumberdaya alam tersebut, Negara (Pemerintah) dapat memberikan tanah yang runtukan dan keperluannya, misalnya: hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai, atau memberikannya dalam hak pengelolaan kepada suatu institusi penguasa (pemerintah daerah) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Selain memberikan kewenangan kepada negara, salah satu tujuan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah (*registration of title*) bagi seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi:[125] Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang diserahi urusan pertanahan termasuk upaya pendaftaran tanah, tentu menghadapi kendala untuk dapat menyelesaikan tugas tersebut, upaya untuk melakukan percepatan pendaftaran tanah agar terdaftarnya seluruh bidang tanah bukan saja tugas dari pemerintah yang dalam hal ini adalah kantor pertanahan namun masyarakat pemilik tanah harus juga berperan aktif dalam rangka percepatan pendaftaran tanah.

2. Tumpang tindih perizinan yang dimohon.

[125] Adrian Sutedi, *Peradilan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008. hlm.14.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pimpinan perusahaan Perusahaan PT. Tasma Puja yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Pihak BPN melakukan pengawasan terhadap status penguasaan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan adalah selama ini pihak BPN belum ada melakukan pengawasan terhadap status penguasaan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan.[126]

Kemudian hasil wawancara penulis dengan pimpinan Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Pihak BPN melakukan pengawasan terhadap status penguasaan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan adalah pihak BPN belum ada melakukan pengawasan terhadap status penguasaan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan.[127]

Selanjunya hasil wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Pihak BPN melakukan pengawasan terhadap status penguasaan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan adalah pihak BPN belum ada melakukan pengawasan terhadap status penguasaan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan.[128]

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Pihak BPN melakukan pengawasan terhadap status penguasaan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan adalah pihak BPN tidak ada melakukan pengawasan terhadap status penguasaan lahan perkebunan yang dikuasai oleh perusahaan.[129]

[126] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Tasma Puja.
[127] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera
[128] Wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa
[129] Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

HGU kerap digunakan korporasi sebagai legitimasi untuk mengambil tanah yang menjadi ruang hidup masyarakat hukum adat. Karena itu, keterbukaan informasi ini penting untuk melihat apakah izin yang dikantongi perusahaan/korporasi dalam bentuk HGU itu prosesnya sudah dilakukan secara benar atau tidak. Pengawasan ini perlu dilakukan bukan hanya untuk perusahaan yang sudah mengantongi izin, tapi juga yang belum memiliki izin. Sebab tidak sedikit perusahaan perkebunan sawit yang tidak mengantongi izin, tapi bisa beroperasi. Negara juga dirugikan karena perusahaan ilegal bisa beroperasi dan tidak berkontribusi pada pemasukan keuangan Negara.[130]

3. Perusahaan tidak memiliki kesadaran untuk melakukan pengurusan izin.

Perusahaan merasa cukup dengan adanya izin lokasi dan izin usaha perkebunan dikarenakan izin lokasi dan izin usaha perkebunan yang diberikan Bupati juga menyertakan pertimbangan atas dari BPN di daerah

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pimpinan perusahaan Perusahaan PT. Tasma Puja yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Faktor penghambat dari pihak perusahan dalam pengurusan HGU di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah banyak aturan pemerintah yang tumpang tindih dalam pembukaan perkebunan baru. Upaya yang ditempuh pihak perusahan untuk mendapatkan HGU di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah melakukan pendekatan dengan masyarakat. [131]

---

[130] https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5c7d4e31a0bb1/pentingnya-informasi-hgu-dipublikasikan/diakses pada tanggal 18 Juli 2019

[131] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Tasma Puja.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kemudian hasil wawancara penulis dengan pimpinan Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera yang diwakilkan oleh Humas menyatakan bahwa:

> Faktor penghambat dari pihak perusahan dalam pengurusan HGU di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah pihak BPN tidak dapat mengeluarkan sertifikat Hgu jika lahan yang diusahakan perusahaan masih dalam keadaan sengketa dengan masyarakat disekitarnya, oleh sebab itu lah pengurusan HGU menjadi penghambat oleh PT. Surya Palma Sejahtera. Upaya yang ditempuh pihak perusahan untuk mendapatkan HGU di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah sudah berusaha untuk menyelesaikan lahan tetapi tidak juga ada titik temunya[132]

Selanjunya hasil wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Faktor penghambat dari pihak perusahan dalam pengurusan HGU di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah pihak perusahaan belum melakukan penyelesaian izin dengan lengkap dan perusahaan belum memberikan ganti rugi lahan. Upaya yang ditempuh pihak perusahan untuk mendapatkan HGU di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah salah satu caranya hanya memberikan haknya masyarakat dan menyatakan keadaan perusahaan dalam keadaan yang sebenarnya[133]

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

> Faktor penghambat dari pihak perusahan dalam pengurusan HGU di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah :
> 1) Pembebasan lahan / perolehan lahan belum tuntas.
> 2) Pembebasan lahan di luar Ijin Lokasi dan atau di luar batas waktu Ijin Lokasi.
> 3) Batas wilayah administratif pemerintahan tidak jelas (batas desa, batas kecamatan, batas kabupaten).
> 4) Plasma belum terbangun dan belum diserahkan kepada yang berhak.

[132] Wawancara penulis dengan Humas Perusahaan PT. Surya Palma Sejahtera
[133] Wawancara penulis dengan Camat Kecamatan Kampa

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5) Tumpang Tindih Perizinan (tumpang tindih antar ijin lokasi, tumpang tindih ijin lokasi dengan ijin pertambangan, tumpang tindih ijin lokasi dengan IUP perusahaan lain, dsb).
6) Tanah yang dimohon masuk dalam kawasan hutan.[134]

Pemerintah adalah suatu organisasi yang diberi kekuasaan untuk mengatur kepentingan bangsa dan negara. Semenjak adanya krisis ekonomi yang terjadi telah memberikan dampak positif dan negatif bagi upaya peningkatan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Di suatu sisi krisis tersebut telah membawa dampak yang luar biasa pada tingkat kemiskinan, namun di sisi lain krisis tesebut juga membawa berkah tersembunyi bagi upaya peningkatan taraf hidup seluruh rakyat Indonesia di masa yang akan datang. Pemerintahan pada hakekatnya adalah pelayanan kepada masyarakat. Pemerintahan tidak dimaksudkan untuk melayani dirinya sendiri, kelompoknya, keluarganya, tetapi untuk melayani masyarakat serta menciptakan kondisi yang memungkinkan setiap anggota masyarakat mengembangkan kemampuan dan kreatifitasnya demi mencapai tujuan bersama.

Dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban didalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuanya itu, hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan didalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara

[134] Wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Romeijn mengemukakkan bahwa tindak pemerintahan adalah tiap-tiap tindakan atau perbuatan dari satu alat administrasi Negara (*bestuurs* organ) yang mencakup juga perbuatan atau hal-hal yang berada di luar lapangan hukum tata pemerintahan, seperti keamanan, peradilan dan lain-lain dengan maksud menimbulkan akibat hukum.

Hukum pada umumnya diartikan sebagai keseluruhan kumpulan perarturan-peraturan tertulis atau kaidah-kaidah dalam suatu masyarakat sebagai susunan sosial, keseluruhan peraturan tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Menurut Van Apeldoorn, tujuan hukum ialah mengatur tata tertib masyarakat secara damai dan adil. Perdamaian di antara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia yang tertentu, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta, dan sebagainya terhadap yang merugikannya. Pengaturan perlindungan hukum pasien dalam berbagai peraturan dibuat oleh Pemerintah (pembuat kebijakan) dalam rangka melindungi kepentingan antara berbagai pihak dalam pelayanan kesehatan. Secara leksikal, perlindungan diartikan sebagai tempat berlindung, hal atau perbuatan, melindungi.[135] Perlindungan diartikan sebagai perbuatan memberi jaminan atau keamanan, ketentraman, kesejahteraan dan kedamaian dari pelindung kepada yang dilindungi atas segala bahaya atau resiko yang mengancamnya".

[135] http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Hukum hanya benar dalam bingkai norma-norma yang abstrak dan masih dalam tataran retorika-retorika teoritik belaka. Hukum yang seharusnya berfungsi sebagai pengayom masyarakat yang memberikan rasa keadilan melalui aparat penegak hukumnya, dirasa belum mampu menunjukkan fungsi utamanya. Hukum dan keadilan merupakan dua sisi yang menyatu, karena keadilan adalah nilai-nilai abstrak yang perlu perwujudan dalam bentuk hukum.

Sebaliknya hukum tidak dapat dikatakan hukum, jika tidak mampu mewujudkan nilai-nilai keadilan yang telah dirumuskan sebelumnya olek masyarakat di mana hukum itu berlaku, hukum bukan lahir untuk dirinya sendiri melainkan bekerja untuk menatakelola munculnya kemaslahatan dan keadilan di tengah masyarakat. Penegak hukum pada hakekatnya sebagai hukum yang hidup, karena di tangan penegak hukum itulah skema-skema hukum itu menjadi hidup, di tangan penegak hukum itulah hukum mengalami perwujudannya. Penegak hukum dalam melaksanakan tugasnya dihadapkan kepada struktur birokrasi hukum modern yang semakin formal dan komplek. Pemahaman jaminan sosial secara spesifik adalah sebagai sistem perlindungan dalam bentuk dukungan pendapatan (*income support*) bagi setiap orang yang memerlukannya melalui seperangkat uji kebutuhan (*means test*) oleh lembaga yang berwenang.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menyatakan bahwa:

1) Apabila pembebasan tanah belum keseluruhan dapat diselesai perusahaan, areal yang dapat diajukan untuk permohonan Hak Guna

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Usaha hanya areal yang telah dibebaskan saja dilengkapi dengan bukti bukti pembebasan tanahnya.

2) Permasalahan sengketa batas antara desa, kecamatan dan kabupaten, diselesaikan oleh Pemerintah Kabupaten dan Pemerintah Provinsi, apabila telah ada penyelesaian, bukti buktinya dapat disampaikan untuk mendukung proses permohonan Hak Guna Usaha.
3) Terhadap tumpang tindih perijinan, harus ada penyelesaian terlebih dahulu sebelum diajukan permohonan Hak Guna Usahanya.
4) Apabila permohonan HGU tanahnya berasal dari pelepasan kawasan hutan, perusahaan wajib membangun kebun untuk masyarakat sebesar 20 % dari total luas kawasan hutan yang dilepaskan dan wajib memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat tersebut.
5) Apabila dalam SK Pelepasan Kawasan Hutan tersebut tidak mensyaratkan membangun kebun masyarakat sebesar 20 % dari total luas kawasan hutan yang dilepaskan, perusahaan tetap wajib membangun kebun masyarakat paling rendah 20 % dari luas areal IUP-B (untuk budidaya) dan IUP Pengolahan.

Kebijakan peraturan perundang-undangan yang telah di keluarkan pemerintah dalam mengatur sistem pertanahan di Indonesia khususnya mengenai HGU tanah perkebunan tidaklah terlepas dari masalah. Beberapa kalangan justru melihat banyaknya aturan hukum yang di undangkan sehingga dapat terjadi tumpang-tindih mengakibatkan lambatnya pelaksanaan suatu kebijakan, koordinasi antar lembaga pemerintah menjadi sangat lemah, akhirnya tujuan kebijakan untuk terjadinya penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah tidak dapat tercapai bahkan hal tersebut tidak jarang menimbulkan sengketa khususnya terhadap tanah perkebunan baik antara pemerintah dengan masyarakat maupun pemerintah dengan pihak pengusaha.[136] Sengketa tanah di perkebunan dapat disebabkan antara lain karena tujuan pemberian HGU sudah tidak sesuai lagi dengan kenyataan

[136] Suhariningsih, *Kebijakan Pertanahan Pada Era Otonomi Daerah Di Bidang Hak Guna Usaha Perkebunan,* Mimbar Hukum Volume 23, Nomor 2. 2011, hlm. 237 - 429

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sebenarnya, misalnya tidak lagi dilakukan pengusahaan dengan baik ataupun perusahaan diserahkan kepada pihak lain selama lebih dan satu tahun.

Jadi dapat dikatakan bahwa Faktor penghambat bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa di dalam pengurusan hak guna usaha adalah pihak perusahaan dengan masyarakat masih dalam keadaan sengketa kepemilikan lahan dikarenakan perusahaan belum memberikan ganti rugi pembebasan lahan / perolehan lahan, tumpang tindih perizinan yang dimohon serta perusahaan tidak memiliki kesadaran untuk melakukan pengurusan yang disebabkan perusahaan merasa cukup dengan adanya izin lokasi dan izin usaha perkebunan dikarenakan izin lokasi dan izin usaha perkebunan yang diberikan Bupati juga menyertakan pertimbangan atas dari BPN di daerah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar adalah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 dikarenakan sesuai aturan tersebut terutama dalam Pasal 8 Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak mempunyai kewenangan memberikan HGU namun dalam kewenangan tersebut tetap dijalankan untuk memberikan hak guna usaha pada salah satu perusahaan yang luasnya seluas ± 2.981,7 Ha, padahal seharusnya diterbitkan oleh Kepala Kanwil BPN bukan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.
2. Faktor penghambat bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa di dalam pengurusan hak guna usaha adalah pihak perusahaan dengan masyarakat masih dalam keadaan sengketa kepemilikan lahan dikarenakan perusahaan belum memberikan ganti rugi pembebasan lahan / perolehan lahan, tumpang tindih perizinan yang dimohon serta perusahaan tidak memiliki kesadaran untuk melakukan pengurusan yang disebabkan perusahaan merasa cukup

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dengan adanya izin lokasi dan izin usaha perkebunan dikarenakan izin lokasi dan izin usaha perkebunan yang diberikan Bupati juga menyertakan pertimbangan atas dari BPN di daerah.

B. Saran

Selanjutnya saran yang dapat penulis sampaikan antara lain:

1. Sebaiknya pemerintah Kabupaten Kampar melakukan pengawasan terhadap setiap perusahaan perkebunan kelapa sawit yang beroperasi untuk melakukan penindakan atas tidak memilikinya HGU.
2. Sebaiknya perusahaan perkebunan kelapa sawit tetap melakukan pengurusan HGU untuk menjalankan perusahaannya meskipun sudah memiliki izin lokasi dan izin usaha perkebunan yang diberikan Bupati.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku-buku

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Chandra Pratama, Jakarta.

Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*, Fakultas Hukum Unpad, Bandung, 2000.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Desi Anwar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Amelia, Surabaya, 2002.

Diana Halim Koentjoro, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.

E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1985.

_____ *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Indroharto, *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Harapan, Jakarta, 1993.

Irawan Soerdjono, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Jakarta.

J.B. Soesanto. *Hukum Agraria I*. Penerbit Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Semarang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

_____ *Jaminan Kepastian Hukum Dibidang Pertanahan, Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 1998.

Juniarso Ridwan & Ahmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrsi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Nuansa, Bandung, 2009.

Kamal Hidjaz, *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia*, Pustaka Refleksi, Makasar, 2010.

Kitab Undang-Undang Agraria Dan Pertanahan, Fokus Media, Bandung.

Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.

Kompilasi Hukum Agraria Seri Perundang-undangan, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005.

Masri Singaarimbun & Sofian Efendi (Eds), *Metode Penelitian Survei*, Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta, 2008.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010.

Moh, Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Pusat Study Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan CV Sinar Bakti, Jakarta 1983.

Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Negara di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2000.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008.

Nurmayani, *Hukum Administrasi Daerah*, Universitas Lampung Bandarlampung, 2009.

Oemar Seno Adji, *Prasarana Dalam Indonesia Negara Hukum*, Simposium UI, Jakarta, 1966.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penerapannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Prajudi Atmosudirjo. *Hukum Administrasi Negara*: Ghalia Indonesia, 1994.

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara,* PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya,* Buku Pintar, Yogyakarta, 2011.

Samidjo, *Ilmu Negara,* Armico, Bandung, 1986.

Sri Wahyuni, *Pedoman Penulisan Tesis Program Magister Ilmu Hukum,* UIR Press, Pekanbaru, 2015.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatifn Kualitatif dan R&D,* Alfabeta, Bandung, 2011.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999.

Teguh Prasetyo, *"Rule Of Law Dalam Dimensi Negara Hukum Indonesia"*, dalam Jurnal Ilmu Hukum Refleksi Hukum Edisi Oktober 2010.

Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993.

W. Riawan Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2008.

b. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :