

**REVITALISASI PENDAFTARAN TANAH
HAK GUNA USAHA ATAS TANAH PERKEBUNAN KELAPA SAWIT
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUARO JAMBI**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum

Pada

Program Magister Ilmu Hukum

Universitas Batanghari



Disusun Oleh :

ABD. GANI
NPM. B19031062

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM

UNIVERSITAS BATANGHARI

JAMBI

2022



YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM

PENGESAHAN TESIS

Judul Tesis : Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha
Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor
Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

Nama Mahasiswa : ABD GANI
NPM : B19031062
Program Studi : Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama : Ilmu Pemerintahan

Menyetujui

Pembimbing Pertama

Pembimbing Kedua

Dr. Hj. Suzanalisa, SH., MH

Dr. M. Zen Abdullah, SH., MH

Pj. Rektor Universitas Batanghari

Ketua Program Magister Ilmu Hukum

Prof. Dr. HERRI, S.E., M.BA

Prof. Dr. H. ABDUL BARI AZED, S.H., M.H



YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM

Judul Tesis : Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha
Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor
Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

Nama Mahasiswa : ABD GANI
NPM : B19031062
Program Studi : Ilmu Hukum

**Tesis Ini Telah Diuji Dan Dipertahankan Dihadapan Dewan Penguji
Program Magister Ilmu Hukum Universitas Batanghari Dan
Dinyatakan LULUS Pada Tanggal 10 September 2022**

Menyetujui Dewan Penguji

Ketua

Penguji Utama

Prof. Dr. H. ABDUL BARI AZED, S.H., M.H

Dr. RUBEN ACHMAD, S.H., M.H

Anggota

Anggota

Hj. CHAIRIJAH, S.H., M.H., Ph. D

Dr. AMIR SYARIFUDDIN, S.H., M.H

Pj. Rektor Universitas Unbari

Ketua Program Magister Ilmu Hukum

Prof. Dr. HERRI, S.E., M.BA

Prof. Dr. H. ABDUL BARI AZED, S.H., M.H

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karuniaNYA, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul “Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi” ini.

Tesis ini disusun adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Batanghari. Walaupun untuk menyusun tesis ini penulis telah mengerahkan kemampuan yang maksimal, akan tetapi disadari bahwa apa yang telah dicapai, tidaklah sempurna apa yang diharapkan. Begitu pula sebagai insan biasa, atas segala kekurangan dan kesalahan itu penulis menyampaikan permohonan maaf yang sebesar-besarnya.

Terwujudnya tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak, kepada semuanya penulis haturkan terimakasih. Sehubungan dengan itu pula, penulis ingin menyampaikan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya secara khusus kepada yang terhormat ;

1. Bapak Prof. Dr. Herri, S.E., M.BA selaku Pj. Rektor Universitas Batanghari yang telah banyak memberikan kemudahan kepada penulis selama mengikuti pendidikan pada Universitas Batanghari;
2. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Bari Azed, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Universitas Batanghari yang telah banyak memberikan

bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti perkuliahan pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Batanghari;

3. Bapak Dr. M. Muslih, SH, MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari
4. Ibu Dr. Hj. Suzanalisa, S.H., M. H., selaku Sekretaris Program Magister Ilmu Hukum Universitas Batanghari sekaligus Pembimbing Pertama yang telah banyak membantu, memberikan kemudahan dan bimbingan serta arahan sehingga tesis ini dapat diselesaikan;
5. Bapak Dr. M. Zen Abdullah, S.H., M. H., selaku Pembimbing Kedua yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan serta arahan sehingga tesis ini dapat diselesaikan;
6. Bapak Ibu para Dosen serta seluruh staf Tata Usaha Program Magister Ilmu Hukum Universitas Batanghari yang telah mendidik dan membimbing serta memberi kemudahan di bidang administrasi selama penulis mengikuti perkuliahan;
7. Isteri dan anak-anakku tersayang yang telah bersusah payah dan senantiasa berdoa, serta teman-teman seangkatan seperjuangan yang mendorong, menyemangati sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Batanghari;

Atas segala bimbingan dan bantuan yang telah diberikan, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmatNYA. Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang relevan hendaknya.

Jambi, Agustus 2022

Penulis,

A B D G A N I

NPM.B19031062

ABSTRAK

Abd Gani/B19031062/2021/Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi/Dr. Hj. Suzanalisa, S.H., M.H., sebagai Pembimbing I/Dr. M. Zen Abdullah, S. H., M. H., sebagai Pembimbing II.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang Undang Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 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. Perlu optimalisasi penyelenggaraan pendaftaran tanah atas hak guna usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dengan dilakukan revitalisasi pendaftaran tanah. Tujuan penelitian untuk memahami dan menganalisis pentingnya dilakukan revitalisasi pendaftaran tanah, faktor penghambatnya, dan solusi mengatasi faktor penghambat revitalisasi pendaftaran tanah hak guna usaha atas tanah perkebunan kelapa sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Untuk mendukung penelitian ini digunakan 3 (tiga) teori yaitu : Teori Kewenangan. Teori Kepastian Hukum dan Teori Kemanfaatan. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif-empiris dengan kategori live case study. Hasil penelitian diperoleh yaitu kurangnya daya dukung dari ketentuan yang berlaku terhadap pelaksanaan kewajiban pendaftaran hak atas perolehan tanah bagi perusahaan perkebunan di Kabupaten Muaro Jambi, dan belum siapnya dibangun sistem elektronik oleh Kementerian ATR/BPN dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik serta perlu dilakukan pembenahan tata kelola warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Saran, kewajiban mendaftarkan perolehan hak tanah bagi badan hukum dalam pelaksanaannya harus diberikan sanksi yang jelas sebagai efek jera bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit agar tujuan yang hendak dicapai dalam pendaftaran tanah terwujud, dan penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran tanah perlu didukung dengan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian ATR/BPN begitu pula dengan Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan harus update dengan setiap perubahan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak terkendala dalam input data hak guna usaha pada Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, serta dilakukan monitoring dan evaluasi tata kelola dan digitalisasi warkah hak guna usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Kata Kunci : Revitalisasi, Pelaku Usaha, Hak Guna Usaha, Perkebunan

ABSTRACT

Abd Gani/B19031062/2021/Revitalization of Land Registration Right to Cultivate Land for Oil Palm Plantation at the Land Office of Muaro Jambi Regency/Dr. Hj. Suzanalisa, S.H., M.H., as Advisor I/Dr. M. Zen Abdullah, S. H., M. H., as Advisor II.

In order to guarantee certainty of rights and legal certainty over land, the Basic Agrarian Law has regulated land registration throughout Indonesia with the issuance of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Land registration is a series of activities carried out by the government continuously, continuously and regularly, including the collection, management, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical data and juridical data, in the form of maps and lists, regarding land parcels and housing units. flats, including the issuance of certificates of proof of rights for parcels of land that already have rights and ownership rights to the apartment units as well as certain rights that encumber them. It is necessary to optimize the implementation of land registration for cultivation rights at the Muaro Jambi Regency Land Office by revitalizing land registration. The purpose of the study was to understand and analyze the importance of revitalizing land registration, its inhibiting factors, and solutions to overcome the inhibiting factors for revitalizing land registration for land use rights for oil palm plantations at the Land Office of Muaro Jambi Regency. To support this research, 3 (three) theories are used, namely: Authority Theory. Legal Certainty Theory and Benefit Theory. The research method uses a normative-empirical juridical approach with a live case study category. The results obtained are the lack of carrying capacity of the applicable provisions for the implementation of the obligation to register rights to land acquisition for plantation companies in Muaro Jambi Regency, and not yet ready to build an electronic system by the Ministry of ATR/BPN in the implementation of electronic land registration and it is necessary to improve governance. warkah at the Muaro Jambi Regency Land Office. Suggestions, the obligation to register the acquisition of land rights for legal entities in its implementation must be given clear sanctions as a deterrent effect for oil palm plantation companies so that the objectives to be achieved in land registration are realized, and the implementation of revitalizing land registration needs to be supported by the readiness of an electronic system built by the Ministry ATR/BPN as well as the Computerized System of the Land Office must be updated with any changes to the applicable provisions, so that there are no constraints in inputting land use rights data on the Computerized System for Land Activities of Muaro Jambi Regency, as well as monitoring and evaluation of governance and digitization of land use rights certificates. at the Muaro Jambi Regency Land Office.

Keywords: Revitalization, Business Actor, Right to Cultivate, Plantation

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan Tesis	ii
Halaman Persetujuan Dewan Penguji	iii
Kata Pengantar	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
Daftar Isi.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	13
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
D. Kerangka Konseptual	15
E. Kerangka Teoritis.....	17
F. Metode Penelitian.....	27
G. Sistematika Penulisan	34
BAB II TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH	37
A. Pengertian Pendaftaran Tanah	37
B. Historis Pendaftaran Tanah	39
C. Sistem Pendaftaran Tanah	57
D. Alat Bukti Pendaftaran Tanah	59

BAB III	HAK GUNA USAHA PADA UMUMNYA	74
	A. Pengertian Hak Guna Usaha	74
	B. Jangka Waktu Hak Guna Usaha	77
	C. Pemberian Hak Guna Usaha	79
	D. Perpanjangan dan Pembaruan Hak Guna Usaha	84
	E. Peralihan Hak Guna Usaha	85
BAB IV	REVITALISASI PENDAFTARAN TANAH ATAS HAK GUNA USAHA PERKEBUNAN KELAPA SAWIT PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUARO JAMBI	87
	A. Pentingnya dilakukan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Atas Hak Guna Usaha Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi	88
	B. Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Atas Hak Guna Usaha Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi	101
	C. Cara Mengatasi Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Atas Hak Guna Usaha Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi	110
BAB V	PENUTUP	118
	A. Kesimpulan.....	118
	B. Saran	122

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa; bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hubungan hukum yang dirumuskan dengan istilah “dikuasai” itu, ditegaskan sifatnya sebagai hubungan hukum publik oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 2. Dalam Pasal 2 Ayat (2) diberikan rincian kewenangan hak menguasai dari negara berupa kegiatan :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹

Dengan rincian kewenangan mengatur, menentukan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan dalam Pasal 2 tersebut, oleh Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) diberikan suatu interpretasi otentik mengenai hak menguasai dari negara yang dimaksudkan dalam Undang Undang Dasar 1945, sebagai

¹ Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, hlm 232

hubungan hukum yang bersifat publik semata. Dengan demikian tidak akan ada lagi tafsiran lain pengertian dikuasai dalam pasal Undang Undang Dasar (UUD) 1945 tersebut.²

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang Undang Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menentukan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan 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.³

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan apa yang menjadi azas dan tujuan pendaftaran

² Ibid

³ Perpustakaan Nasional, Himpunan Peraturan dan Undang-Undang tentang Agraria dan Pertanahan Edisi Terbaru, Oktober 2017, hlm 305

tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan adalah :

- Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pertanahan secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.⁴

Mengenai tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan Pendaftaran Tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak 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 sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁵

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 9

⁴ Ibid, hlm 308

⁵ Ibid

UUPA. Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan :

1. terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah hak yang sudah terdaftar.
2. melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah hak yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.
3. terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan.⁶

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.⁷

Pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.” Dalam Pasal 6 menerangkan bahwa :

⁶ Boedi Harsono, Op. cit., hlm 425 – 427

⁷ Perpustakaan Nasional, Op, cit., hlm 311

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan.⁸

Sebagaimana Laporan Perkembangan Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit di Kabupaten Muaro Jambi yang disampaikan ke Kantor Wilayah Badan Peratanahan Nasional Provinsi Jambi sebagai langkah kordinasi dalam rangka penyelesaian masalah hak guna usaha, kondisi sampai dengan tahun 2020 luas Izin Usaha Perkebunan (IUP) yang sudah terbit seluas 132.389,38 (seratus tiga puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh sembilan koma tiga puluh delapan) hektar, namun Hak Guna Usaha (HGU) yang terbit baru seluas 60.239,67 (enam puluh ribu dua ratus tiga puluh sembilan koma enam puluh tujuh) hektar. Hal ini menunjukkan revitalisasi pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi belum berjalan dengan baik. Khususnya kegiatan pendaftaran hak untuk pertama kali atas perolehan tanah perkebunan kelapa sawit pada wilayah administrasi Kabupaten Muaro Jambi.

Dalam Pasal 28 Ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah :

hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh negara, dalam jangka waktu tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan,

⁸ Perpustakaan Nasional, Op, cit., hlm 309

atau peternakan.” Menurut Pasal 29 UUPA, Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu 25 tahun (untuk perusahaan dengan kebutuhan tertentu, dapat diberikan dengan jangka waktu maksimal 35 tahun) setelah habisnya jangka waktunya, HGU dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 25 tahun.

Perusahaan perkebunan kelapa sawit adalah Pelaku Usaha atau Badan Hukum. Bagi badan hukum sesuai Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang dalam memperoleh tanahnya harus melalui mekanisme Izin KKPR (Kesesuaian Kegiatan Penataan Ruang). Diberikan jangka waktu selama 3 tahun bagi perusahaan atau badan hukum memperoleh tanahnya. Tanah yang telah diperoleh dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun masa berlaku KKPR (Kesesuaian Kegiatan Penataan Ruang) wajib didaftarkan Kepada Kantor Pertanahan paling lambat 1 (satu) tahun setelah berakhirnya KKPR (Kesesuaian Kegiatan Penataan Ruang). Namun dalam ketentuan yang berlaku tidak ada sanksi bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit apabila tidak mendaftarkan perolehan tanahnya.

Masalah utama penyebab terjadinya konflik hak guna usaha pada wilayah administrasi Kabupaten Muaro Jambi masih banyaknya perolehan tanah atas perkebunan kelapa sawit yang belum didaftar pada kantor pertanahan dan hal ini juga menunjukkan belum tercapainya maksud dan tujuan pendaftaran tanah dalam kegiatan :

1. terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah hak yang sudah terdaftar.

2. terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan.

Contoh perusahaan perkebunan kelapa sawit yang belum mendaftarkan perolehan tanahnya setelah 1 (satu) tahun masa izin perolehan atau perpanjangan izin perolehannya berakhir adalah PT. Puri Hijau Lestari, lokasi Desa Manis Mato, Desa Londerang dan Desa Rantau Panjang Kecamatan Kumpeh, Izin Lokasi nomor 312 Tahun 2004 tanggal 31 Agustus 2004 seluas 4.650 hektar, Izin Usaha Perkebunan Nomor 52 Tahun 2005 tanggal 24 Maret 2005, status operasional, sampai dengan saat ini baru di daftarkan hak guna usahanya 3.257 hektar dan selebihnya belum didaftarkan perolehan tanahnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan saat ini terjadi permasalahan lahan dengan masyarakat sekitar.

Masalah lainnya sebab terjadinya permasalahan lahan perkebunan kelapa sawit yang terjadi di Kabupaten Muaro Jambi. Antar lain Permasalahan Lahan PT. Fajar Pematang Indah Lestari dengan Masyarakat Desa Sumber Jaya Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi. Akar masalahnya adalah masyarakat Desa Sumber Jaya tidak menerima dengan penetapan tata batas desa yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat. Pokok masalahnya menurut masyarakat Desa Sumber Jaya

sebagian dari tanah Desa Sumber Jaya terindikasi berada dalam lahan Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari. Untuk mengetahui kebenaran faktanya masyarakat meminta melalui Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi informasi mengenai data fisik maupun data yuridis Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari.

Penyelesaian masalah ditangani oleh Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi yang mana Ketuanya adalah Bupati Muaro Jambi, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi termasuk anggotanya. Dari beberapa kali pertemuan gelar kasus belum juga keinginan masyarakat untuk mengetahui tentang informasi data yuridis maupun fisik Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari dapat dipenuhi. Tim Terpadu akhirnya memutuskan mengundang Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi untuk hadir dalam gelar kasus dan membuka warkah Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari. Masyarakat hanya butuh data informasi namun diputuskan membuka warkah pada gelar kasus di Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi. Tentulah terjadi perbedaan persepsi antara para anggota Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi, berwenang atau tidak Tim Terpadu dalam pembukaan warkah.

Hal ini menunjukkan belum tercapainya maksud dan tujuan pendaftaran tanah pada wilayah Kabupaten Muaro Jambi yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dalam kegiatan:

melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah hak yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dapat di buktikan. Kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertipikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf C Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, karena ;

1. data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertipikat atau selain sertipikat. Untuk memperoleh sertipikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan.
2. Data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum didalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya di berikan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya sengketa gugatan hukum yang terjadi di kemudian hari akibat dari adanya pihak yang merasa dirugikan akibat terbitnya suatu sertipikat tanah tersebut.⁹

Di sisi lain mengapa kepemilikan atas tanah perlu didaftarkan berdasarkan pendaftaran tanah. Jawabannya adalah dibutuhkan adanya sebuah kepastian hukum untuk menjamin hak kepemilikan atas sebidang tanah yang di miliki oleh perorangan atau badan hukum dengan melakukan pendaftaran tanah. Kepastian hak kepemilikan tanah dalam pembangunan

⁹ I Gusti Agung Dwi Satya Permana, I Ketut Sandi Sudarsana, Jurnal KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BIDANG TANAH

jangka panjang sangat diperlukan sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat usaha. Untuk menjamin kepastian dalam hak kepemilikan atas tanah, maka hal ini akan terkait dengan proses dan mekanisme pendaftaran tanah.¹⁰

Berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, publikasi pendaftaran tanah yang di anut oleh negara kita adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif yaitu :

sertipikat merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang bersifat mutlak, sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum.

Dengan diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pembuktian pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat Rechts Cadaster (pendaftaran tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah).¹¹

¹⁰ <https://lbhyogyakarta.org>2012/09/29

¹¹ <https://suduthukum.com>Pendaftaran Tanah Yang Merupakan Legal Cadaster Dan Fuscal Cadaster 2017/07/15

Maka memperoleh sertipikat, bukan hanya sekedar fasilitas melainkan merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Jaminan oleh undang-undang tersebut yaitu :

1. Kepastian status hak yang didaftar. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.
2. Kepastian subjek hak Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
3. Kepastian objek hak Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.¹²

Tertib administrasi bidang pertanahan merupakan kebijakan pokok pertanahan dalam rangka mewujudkan kelengkapan data dari setiap bidang tanah tercatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah melalui pendaftaran tanah.¹³

Tujuan pendaftaran tanah dari prespektif kemanfaatan adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pembukuan

¹² Ibid

¹³ Ana silviana, Mira Novana Ardani, Jurnal, Sinden Bertapa, Metode Menuju Tertib Administrasi Pertanahan,

bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.¹⁴

Dalam implementasinya hal-hal yang hendak dicapai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terutama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali belum berjalan seperti yang diharapkan sesuai tujuan Pendaftaran Tanah. Untuk itu telah dilakukan revitalisasi pendaftaran tanah pada Kantor Peratanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Kata revitalisasi berasal dari kata dasar vital yang berarti penting atau perlu, diberi imbuhan re- yang berarti kembali. Sehingga revitalisasi dapat dipahami sebagai langkah memperbaiki atau menghidupkan kembali suatu hal yang penting agar dapat memberikan hasil dan manfaat yang optimal.¹⁵ Revitalisasi pendaftaran tanah adalah langkah memperbaiki agar penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah terutama pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpan daftar umum dan dokumen menjadi optimal.

¹⁴ Perpustakaan Nasional, Himpunan Peraturan ... Op, cit., hlm 304

¹⁵ <https://www.merdeka.com> Revitalisasi adalah Proses Meningkatkan Kualitas, ketahui Berbagai Contohnya 10 Nov 2021

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Seberapa pentingnya dilakukan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi ?
2. Apa Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi ?
3. Bagaimana Cara Mengatasi Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian ini dapat Penulis jelaskan sebagai berikut :

1. Untuk memahami dan menganalisis pentingnya dilakukan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
2. Untuk memahami dan menganalisis Faktor Penghambat Kegiatan Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
3. Untuk memahami dan menganalisis Cara Mengatasi Faktor Penghambat Kegiatan Pendaftaran tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Manfaat Teoritis :

1. Memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan ilmu hukum pemerintahan pada khususnya
2. Menjadi acuan atau rujukan bagi mahasiswa maupun masyarakat luas dalam menambah wawasan dan pengetahuan di bidang hukum serta dapat dijadikan bahan perbandingan bagi peneliti selanjutnya

Manfaat Praktis :

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan dapat segera menjadi kajian akademis dalam rangka menyikapi pentingnya dilakukan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
2. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi sumbangan pikiran bermanfaat bagi praktisi hukum dalam merumuskan dan menyempurnakan aturan hukum terkait kewenangan dalam penyelenggaraan negara oleh Instansi pemerintah yang berwenang dalam rangka meningkatkan profesionalitas dan kredibilitas dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya.
3. Menggali potensi pemasukan Negara dari sektor perkebunan dengan mendorong didaftarkannya Hak Guna Usaha Atas Tanah oleh Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan sebuah alur pemikiran terhadap suatu hubungan antar konsep satu dengan konsep yang lainnya untuk dapat memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi terkait dengan variabel-variabel yang akan diteliti.

Agar tidak terjadi kekeliruan dalam memahami istilah atau konsep yang ada dalam penulisan penelitian ini, berikut akan diberikan penjelasan defenisi-defenisi yang berkaitan dengan judul penelitian ini yaitu :

1. Revitalisasi

Kata revitasilasi berasal dari kata dasar vital yang berarti penting atau perlu, diberi imbuhan re- yang berarti kembali. Sehingga revitalisasi dapat dipahami sebagai langkah memperbaiki atau menghidupkan kembali suatu hal yang penting agar dapat memberikan hasil dan manfaat yang optimal.¹⁶

2. Pendaftaran Tanah

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi 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

¹⁶ <https://www.merdeka.com> Revitalisasi adalah Proses Meningkatkan Kualitas, ketahui Berbagai Contohnya 10 Nov 2021

bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁷

3. Hak Guna Usaha

Sebagaimana tertuang Pasal 1 Angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa Hak Guna Usaha adalah :

hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, yang digunakan untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Dan pada Pasal 2 huruf b disebutkan yang menjadi Subyek Hukum Hak Guna Usaha adalah Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Perkebunan Kelapa Sawit

Perkebunan Kelapa Sawit adalah suatu perusahaan berbentuk badan usaha/badan hukum/pelaku usaha yang bergerak dalam kegiatan budidaya tanaman perkebunan kelapa sawit diatas lahan yang dikuasai, dengan tujuan ekonomi/komersial dan mendapat izin usaha dari instansi yang berwenang dalam pemberian izin usaha perkebunan. Usaha budidaya tanaman perkebunan diluar bentuk badan usaha, seperti yang diusahakan perorangan tanpa izin usaha atau diusahakan oleh rumah tangga petani tidak termasuk dalam konsep ini dan biasanya disebut usaha perkebunan rakyat.¹⁸

¹⁷ Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan", Vol. 5, No. 1, Januari, 2020, hlm 40

¹⁸ <https://jambi.bps.go.id> konsep perusahaan perkebunan

5. Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten Muaro Jambi, yang melakukan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

E. Kerangka Teori

Untuk memberikan landasan yang kuat setiap penelitian haruslah selalu disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, sebagaimana pendapat Ronny H. Soemitro. Hal ini disebabkan karena adanya hubungan timbal balik antara teori dengan kegiatan-kegiatan pengumpulan data. Pengolahan data dan analisis data.¹⁹

Teori adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan dengan cara kritis pada ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode interdisipliner sehingga memerlukan argumentasi atau penalaran.²⁰

Uraian berikut dibawah ini merupakan paparan teori yang dijadikan dasar pijakan teori dalam penelitian, landasan teori pada penulisan tesis ini pada prinsipnya tetap mengacu pada pendapat-pendapat para ahli dan sarjana hukum mengenai tujuan dasar dari hukum. Lebih khusus Penulis dalam melakukan penelitian menggunakan teori sebagai berikut :

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia

²⁰ Sudikno Mertokusumo, Teori Hukum, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014, hlm 87-88

1. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi. Menurut Ateng Syafrudin²¹ ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan.

Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).²² Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-

²¹ Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab", *Jurnal Pro Justisia* Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, hlm.22.

²² *Ibid.*

akibat hukum.²³ Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D.Stoud adalah “bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer” bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.²⁴

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (the rule and the ruled).²⁵

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat terjadi kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum. Kekuasaan yang tidak berkaitan

²³ Indrohato, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 65.

²⁴ Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah, Alumni, Bandung, 2004, hlm.4

²⁵ Miriam Budiardjo, Dasar-Dasar Ilmu Politik, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998, hlm. 35-36

dengan hukum oleh Henc van Maarseven disebut sebagai “blote match”²⁶, sedangkan kekuasaan yang berkaitan dengan hukum oleh Max Weber disebut sebagai wewenang rasional atau legal, yakni wewenang yang berdasarkan suatu sistem hukum ini dipahami sebagai suatu kaidah-kaidah yang telah diakui serta dipatuhi oleh masyarakat dan bahkan yang diperkuat oleh negara.²⁷

Pada BAB IX Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha yang tertuang dalam Ketentuan Laian-Lain Pasal 59 Ayat (1) menjelaskan kewenangan pemberian, perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha dalam Peraturan Menteri ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Pertanahan dengan luas tanah sampai dengan 25 Ha (dua puluh lima hektar);
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan luas tanah lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) sampai dengan 250 Ha (dua ratus lima puluh hektar); dan
- c. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan luas tanah lebih dari 250 Ha (dua ratus lima puluh hektar).

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan

²⁶ Suwoto Mulyosudarmo, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan*, Universitas Airlangga, Jakarta, 1990, hlm. 30.

²⁷ A. Gunawan Setiardja, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Jogjakarta, 1990, hlm. 52

kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat

²⁸ Jan Michiel Otto, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 85

menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁹

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.³⁰ Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.³¹ Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kejelasan konsep yang digunakan.
Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan kedalam konsep tertentu pula.
- b. Kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan.
Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberikan arahan kepada pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu.
- c. Konsistensi norma hukum perundang-undangan.
Ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 24

³⁰ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm.160.

³¹ Fernando M Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung, hlm.95.

yang terkait dengan satu subjek tertentu, tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.³²

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Berdasarkan uraian-uraian mengenai kepastian hukum diatas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapa pun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak menggunakan sistem publikasi negatif murni, tetapi sistem publikasi negatif bertendensi positif. Walaupun demikian, tidak merubah makna bahwa sistem publikasi pendaftaran tanahnya adalah sistem publikasi negatif, artinya Negara tidak menjamin kebenaran data sertipikat, buku tanah, dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi

³² Ibid, hlm.39

tidak mutlak, artinya sertipikat hak atas tanah menjamin kepastian hukum bagi pemilikinya sepanjang sertipikat tersebut:

- a. diterbitkan atas nama yang berhak,
- b. hak atas tanahnya diperoleh dengan itikat baik,
- c. dikuasai secara fisik, dan
- d. tidak ada pihak lain dapat yang membuktikan sebaliknya.³³

3. Teori Kemanfaatan

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748- 1831). Persoalan yang dihadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik buruknya suatu kebijakan sosial politik, ekonomi, dan legal secara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.³⁴

Bila dikaitkan dengan apa yang dinyatakan Bentham pada hukum, maka baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa dinilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah

³³ Bronto Susanto, Jurnal Ilmu Hukum, Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan PP 24 Tahun 1997, Alumni Fakultas Hukum Untag, Surabaya, 2014

³⁴ Sonny Keraf, Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya, Kanisius, Yogyakarta, 1998, hlm. 93-94.

kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan. Dan sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan. Sehingga tidak salah tidak ada para ahli menyatakan bahwa teori kemanfaatan ini sebagai dasar-dasar ekonomi bagi pemikiran hukum.

Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.³⁵

Penganut aliran utilitarianisme selanjutnya adalah John Stuart Mill. Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.³⁶

³⁵ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm. 79-80.

³⁶ H.R Otje Salman, S, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Bandung : PT. Refika Aditama, 2010, hlm. 44.

Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. Lebih lanjut, Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati.

Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.³⁷

Dalam ketentuan Pasal 31 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa:

sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis, dengan adanya sertifikat hak atas tanah dapat mencegah (memproteksi) terjadi sengketa tanah. Dengan kepemilikan sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

³⁷ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 277.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah penyelidikan secara hari-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian, dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Agar penelitian tersebut memenuhi syarat keilmuan, maka diperlukan pedoman yang disebut metode penelitian. Metode penelitian adalah cara-cara berfikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.³⁸

Salah satu metode penelitian hukum Normatif-Empiris. Metode ini pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Metode penelitian normatif-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam penelitian jenis ini terdapat tiga kategori yakni:

- Non judicial Case Study, merupakan pendekatan studi kasus hukum yang tanpa konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan.
- Judicial Case Study, pendekatan judicial case study ini merupakan pendekatan studi kasus hukum karena konflik sehingga akan melibatkan campur tangan dengan pengadilan untuk memberikan keputusan penyelesaian (yurisprudensi).

³⁸ Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995, hal 5

- Live Case Study, pendekatan live case study merupakan pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang prosesnya masih berlangsung atau belum berakhir.³⁹

1. Spesifikasi Penelitian

Metode dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif kualitatif, yakni menggambarkan atau menjelaskan suatu keadaan, data, status fenomena berdasarkan fakta-fakta yang ada. Secara metodologis, penelitian ini termasuk dalam lingkup penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan kualitatif. Penelitian field research yaitu penelitian yang dilakukan dengan jalan peneliti terjun langsung ke kancah penelitian atau di tempat fenomena terjadi yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Penelitian dengan pendekatan kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.⁴⁰

Tujuan penelitian kualitatif menanyakan atau ingin mengetahui tentang makna berupa konsep yang ada di balik cerita detail para responden dan latar sosial yang diteliti dengan pendekatan sosiologis. Mempelajari secara intensif latar belakang, dan interaksi lingkungan yang terjadi pada suatu satuan sosial seperti individu, kelompok, lembaga atau komunitas.⁴¹

³⁹ <https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif>

⁴⁰ S.Margono, Metodologi Penelitian Pendidikan, Rineka Cipta, Jakarta 1997, hlm. 36

⁴¹ Hamidi, Metode Penelitian Kualitatif, UMM Press, Malang, 2004, hlm. 15

2. Teknik Pendekatan

Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.⁴²

Pendekatan yuridis empiris yaitu menelaah hukum sebagai pola perilaku yang ditunjukkan pada penerapan peraturan hukum. Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi-informasi data primer yang diperoleh secara langsung di lapangan yang ditujukan kepada penerapan hukum yang berkaitan dengan hal yang diteliti.⁴³

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan teknik pendekatan normatif-empiris dengan kategori Live Case Study, dimana pendekatan dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini, yakni dengan mempelajari peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini sekaligus menelaah hukum sebagai pola perilaku yang ditunjukkan pada penerapan peraturan hukum dengan

⁴² <https://eprints.ummetro.ac.id/486/4>

⁴³ <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle>

cara mengumpulkan informasi-informasi data primer yang diperoleh secara langsung terhadap peristiwa hukum yang prosesnya masih berlangsung atau belum berakhir.

3. Sumber Data

Sesuai dengan latar belakang masalah, jenis dan pendekatan penelitian yang digunakan, maka sumber data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Field Research

Data yang disebut juga data tangan pertama merupakan data yang dikumpulkan langsung dari individu-individu yang diselidiki.⁴⁴ Data ini dapat berupa kata-kata ataupun tindakan dari orang-orang yang diamati atau diwawancarai.

b. Library Research

Data yang dapat berupa dokumentasi, buku-buku maupun arsip-arsip resmi. Sumber data sekunder penulis peroleh melalui buku-buku maupun arsip-arsip resmi atau bentuk catatan yang berkaitan dengan layanan Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi .

⁴⁴ S. Margono, Op. cit., hlm.23

4. Populasi dan Tehnik Pengambilan Sampel (Purposive Sampling)

Tehnik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan Purposive Sampling atau Judgmental Sampling yaitu penarikan sampel dari populasi secara purposif adalah cara penarikan sampel yang dilakukan dengan memilih subjek berdasarkan kriteria spesifik yang ditetapkan oleh peneliti.⁴⁵

Subjek yang ditetapkan oleh peneliti adalah para petugas dan pejabat yang tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan hak guna usaha yaitu Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kepala Seksi Penataan Pemberdayaan, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi serta beberapa orang Analis Pertanahan pada Bidang Penetapan dan Pendaftaran Hak pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jambi.

Manfaat teknik Purposive Sampling adalah menghemat biaya pendidikan, menghemat waktu untuk penelitian, dapat menghasilkan data yang lebih akurat, dan memperluas ruang lingkup penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data/Instrumen

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standart yang ditetapkan. Dalam

⁴⁵ Raharja.ac.id/2020/11/04

penelitian ini, pengumpulan data dilakukan pada natural setting (kondisi yang alamiah), sumber data primer, dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi berperan serta (participation observation), wawancara mendalam (in dept interview) dan dokumentasi.⁴⁶

Teknik pengumpulan data yang penulis penggunaan dalam melakukan penelitian lapangan ini, adalah melalui :

- a. observasi yaitu dengan mengadakan pengamatan langsung kelapangan kepada obyek yang diteliti, dengan melakukan pencatatan segala gejala atau kejadian-kejadian yang diamati.
- b. Wawancara yaitu dengan melakukan tatap muka secara terstruktur dengan menyiapkan daftar pertanyaan yang diajukan kepada pejabat di jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan Analis Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi yang berkaitan erat dengan masalah yang diteliti.
- c. Studi dokumen, yaitu dengan mengambil data-data yang sudah diolah dan disusun secara sistematis di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi.

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori, dan suatu uraian

⁴⁶ Sugiyono, Op. Cit., hlm. 309

dasar.⁴⁷ Analisis data merupakan upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain.⁴⁸

Dalam penelitian ini analisis data yang dilakukan dengan menggunakan data melalui bentuk kata-kata atau kalimat dan dipisahkan menurut kategori yang jelas dan terperinci.⁴⁹ Adapun langkah-langkah analisis yang penulis akan lakukan selama di lapangan adalah :

a. Reduksi Data (Data Reduction)

Data yang diperoleh dari lapangan dicatat secara teliti dan rinci. Kemudian dilakukan analisis data melalui reduksi data. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.⁵⁰

b. Penyajian Data

Dengan menyajikan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa

⁴⁷ Afifudin dan Beni Ahmad Saebani, Metodologi Penelitian Kualitatif, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2009, hal. 145

⁴⁸ Ahmad Tanzeh dan Suyitno, Dasar-dasar Penelitian, Cetakan Pertama, CV. Elkap, Surabaya, 2006, hlm. 231

⁴⁹ Lexy J. Moleong, Op, cit., 1991, hlm. 5

⁵⁰ Sugiyono, Op, cit., hlm.338

yang telah dipahami. Dalam penelitian kualitatif penyajian data adalah usaha mengorganisasikan dan memaparkan data secara menyeluruh guna memperoleh gambaran secara lengkap dan utuh.

c. Verifikasi Data

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk memberikan deskripsi mengenai objek penelitian berdasarkan data dari variabel yang diperoleh dari kelompok subjek yang diteliti dan tidak dimaksudkan untuk pengujian hipotesis. Setelah semua data terkumpul maka peneliti berusaha menjelaskan suatu objek permasalahan secara sistematis serta memberikan analisa secara cermat dan tepat terhadap objek kajian tersebut.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan suatu gambaran yang jelas atas seluruh isi dan pembahasan tesis ini secara sistematis, maka disusunlah sistematika penulisannya sebagai berikut :

Bab Pertama Pendahuluan, dikemukakan tentang Latar Belakang Penelitian, Perumusan Permasalahan, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian dan Sistematika

Penulisan. Pembahasan dalam bab ini dimaksudkan sebagai pengantar dan atau pedoman dasar untuk pembahasan bab-bab berikutnya.

Bab Kedua menjelaskan tentang Pengertian Pendaftaran Tanah, Historis Pendaftaran Tanah di Indonesia mulai zaman penjajahan sampai dengan sekarang, Sistem Pendaftaran Tanah yang berlaku di Indonesia dan Alat Bukti Pendaftaran Tanah. Pembahasan bab ini sebagai kerangka teori yang merupakan dasar analisis pada bab keempat.

Bab Ketiga menguraikan tentang Hak Guna Usaha pada umumnya menerangkan mengenai Pengertian, Subjek, Objek, Jangka Waktu, dan Prosedur Pemberian, Perpanjangan serta Pembaruan Hak Guna Usaha serta Peralihan Hak Guna Usaha. Pembahasan dalam bab ini bertujuan untuk mendeskripsikan masalah memudahkan dalam pembahasan tesis ini.

Bab Keempat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, memuat tentang hasil penelitian dan pembahasan yang merupakan inti dari Tesis ini yaitu analisa pentingnya dilakukan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, dan Faktor-faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi serta Cara Mengatasi Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Pembahasan bab ini merupakan pembahasan pokok yang

dimaksudkan untuk mencari jawaban atas perumusan masalah yang telah ada pada bab pertama.

Bab Kelima Penutup, yang berisikan tentang hasil pembahasan bab-bab sebelumnya yang terdiri dari kesimpulan dan saran pemecahan masalah yang dianggap perlu. Pembahasan bab ini adalah sebagai penutup dari seluruh rangkaian pembahasan tesis, dengan mengetengahkan butir-butir pokok hasil pembahasan tesis.

BAB II

TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre, 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.⁵¹

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

⁵¹ A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Berdasarkan PP.No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998, Cetakan Pertama, CV.Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18-19.

rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁵²

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi 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.”

Selanjutnya dijelaskan dalam menghimpun data mengenai gambaran umum, kondisi yang berkaitan dengan penelitian Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 media pendaftaran tanah tidak terbatas pada bidang tanah saja tapi makin berkembang pada ruang atas dan ruang bawah tanah sebagaimana tertuang dalam Ketentuan Umum angka 9 (sembilan) mengenai pengertian pendaftaran tanah yang berbunyi bahwa Pendaftaran Tanah adalah :

rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

⁵² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm.72.

B. Historis Pendaftaran Tanah

Indonesia memiliki sejarah panjang dalam urusan pertanahan, termasuk dalam perkembangan pendaftaran tanah yang dipengaruhi oleh situasi dan kondisi di zamannya. Perjalanan sejarah tersebut dapat dibagi dalam beberapa fase atau babakan zaman, diantaranya adalah sebagai berikut :

a. Pendaftaran Tanah Era Sebelum Penjajahan

Di Indonesia, tidak ditemukan dokumen yang menjelaskan telah diselenggarakannya pendaftaran tanah sebelum zaman penjajahan. Hal ini dipahami karena hukum yang berlaku pada saat itu adalah hukum tanah adat, merupakan hukum tidak tertulis dan sejak semula berlaku dikalangan masyarakat asli Indonesia sebelum datangnya bangsa-bangsa Portugis, Belanda, Inggris dan sebagainya.⁵³ Hak-hak atas tanah yang dipunyai oleh masyarakat persekutuan hukum adat berdasarkan hukum adat, baik dalam bentuk hak bersama bersifat komunal (hak ulayat) maupun hak perseorangan (hak milik adat). Bagi yang mengusahakannya akan selalu membuat tanda sebatas mana tanah itu dapat diusahakannya, dan inilah akhirnya yang disebut hak kepemilikan komunal.

Semakin lama atas penambahan keluarga dengan berbagai kepentingannya terhadap tanah, lalu tanah yang komunal tadi ter-individualisasi menjadi hak individu dari seorang warga desa. Terhadap tanah yang tidak diusahakan tetap menjadi kepemilikan bersama yang sifat

⁵³ Arie Sukanti Hutagalung., Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia, Edisi 1, Cetakan Pertama, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm.133

kepemilikannya (publiekrechtelijke) dan yang terakhir diberi nama menjadi tanah ulayat.⁵⁴

Hak-hak atas tanah yang timbul dari proses yang secara terus menerus dikerjakan oleh masyarakat, lalu dilegalkan penguasa kampung atau Kepala Desa dengan pengakuan tanpa surat, sehingga terakhir lahir hubungan kepemilikan yang diakui oleh masyarakat sekawasan dan resmi menjadi milik seseorang dan atau masyarakat dalam lingkungan adat tersebut. Inilah yang kemudian diakui sebagai hak-hak atas tanah yang lahir karena ketentuan hukum adat. Peristiwa ini dibenarkan oleh AP. Parlindungan, bahwa sekalipun ada tatanan hukum adat yang mengatur mengenai pemberian hak atas tanah menurut adat setempat, namun belum menemukan korelasi dari pemberian hak menurut hukum adat dengan pendaftaran hak tersebut.⁵⁵

Kemudian dalam menentukan batas-batas tanah digunakan ukuran-ukuran tertentu yang pada saat itu sudah dikenal dan diakui oleh masyarakat, seperti depa, langkah dan sebagainya, namun itu juga belum akurat. Selain itu surat-surat tanah tersebut belum tersimpan dengan baik, biasanya cukup disimpan oleh Kepala Desa setempat dan ada kecenderungan bila Kepala Desa meninggal, maka semua surat dan dokumen pun turut hilang.⁵⁶

⁵⁴ A.P.Perlindungan, Op, cit, hlm.11.

⁵⁵ Ibid, hlm.60.

⁵⁶ Tampil Anshari Siregar, Pendaftaran Tanah Kepastian Hak, Cetakan Pertama, Multi Grafik, Medan, 2007, hlm.3

Oleh karena itu ukuran dan lokasi bidang tanah tertentu yang dimiliki oleh anggota masyarakat selalu berdasar pada seingat Kepala Desa setempat dan dibantu oleh sepengetahuan orang-orang tua atau pihak-pihak yang berbatasan, sehingga dengan metode yang sangat alami dan sederhana tersebut tidak memiliki kepastian teknis, baik ukuran, letak dan batas-batasnya. Jadi legalitas yang memberikan sedikit kepastian atas batas-batas tanah menurut hukum adat ini hanya mungkin dari pengakuan para ketua adat dan pemilik yang berbatasan, juga dari keterlibatan Kepala Desa dalam setiap peralihan hak yang dikenal dengan syarat terang dan tunai.

Menurut teori transaksi hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah di bayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut

atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang-piutang.⁵⁷

b. Pendaftaran Tanah Era Penjajahan

Indonesia mengalami sejarah panjang pada masa penjajahan, sehingga berdampak luas bagi kehidupan berbangsa dan bernegara, tidak terkecuali terhadap penguasaan atas tanah. Sejarah mencatat pertama kali bangsa Indonesia dijajah oleh bangsa Belanda, pada saat itu pula tanah dikuasai oleh pemerintah kolonial Belanda yang waktu itu bernama V.O.C (Verenigde Oost Indische Compagnie) yang didirikan pada tahun 1602. Beberapa waktu kemudian pemerintah V.O.C mengeluarkan kebijakan penting yaitu plakat tanggal 23 Juli 1680, dalam plakat tersebut berisi hal-hal yang mengatur mengenai susunan dan tugas Dewan Heemraden.

Menurut Irawan Soerodjo, dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 plakat itu ada 2 (dua) hal yang perlu dicatat sehubungan dengan perkembangan kadaster, yaitu :

- a) Penyelenggaraan kadaster oleh Dewan Heemraden harus dilakukan berdasarkan peta-peta tanah sehingga Dewan Heemraden harus menyelenggarakan suatu kadaster dalam arti yang modern;
- b) Tujuan penyelenggaraan kadaster adalah untuk tujuan pemungutan pajak tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai batas-batas tanah;

⁵⁷ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, Hukum Adat Indonesia, Cetakan Ketiga, (Jakarta : Rajawali Press, 1986), hlm.211.

- c) Dewan Heemraden di samping menyelenggarakan kadaster, bertugas pula untuk menyelesaikan perkara-perkara yang berkaitan dengan batas-batas tanah serta pemeliharaan jalan-jalan, jembatan-jembatan, saluran-saluran air, tanggul-tanggul dan bendungan-bendungan.⁵⁸

Berdasarkan ketentuan di dalam plakat tersebut, maka Dewan Heemraden secara otomatis telah memperkenalkan kepada rakyat Indonesia terkait sistem kadaster modern. Pada saat itu belum ada peraturan yang mengatur tentang Agraria atau Agrarische Wet, kemudian pada periode tahun 1870 diundangkan dalam Staatblad 1870 No.55 yang dibuat oleh pemerintah kolonial. Jadi menurut sejarah tersebut, lebih dulu peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Hal ini menunjukkan bahwa peraturan pelaksanaan yang lebih dulu dibuat dan disahkan daripada undang-undang.⁵⁹ Agrarische Wet merupakan Undang-Undang (dalam bahasa Belanda disebut “wet”) yang dibuat oleh kerajaan Belanda pada tahun 1870. Agrarische Wet (AW) diundangkan dalam S 1870-55 sebagai tambahan ayat-ayat baru pada Pasal 62 Regerings Reglement Hindia Belanda tahun 1854. Semula Regerings Reglement (RR) tersebut terdiri atas 3 ayat. Dengan tambahan 5 ayat baru (ayat 4 s/d 8) oleh AW, maka Pasal RR terdiri atas 8 ayat. Pasal 62 RR kemudian menjadi Pasal 51

⁵⁸ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Cetakan Kedua, Arkola, Surabaya, 2003, hlm.59.

⁵⁹ Hairan, “Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Makalah disampaikan di Fakultas Hukum Universitas Mulawarman. Kalimantan Timur, 5 Februari 2012, hlm.2

Indische Staatregeling (IS) pada tahun 1925. Lengkapnya isi Pasal 51 IS adalah sebagai berikut :

- a) De Gouverneur Generaal mag geen verkoopen.
- b) In dit verbod zijn niet begrepen kleine stukken gronds, bestemd tot uitbreiding van steden en dorpen en tot het oprichten van inrichtingen van nijverheid.
- c) De Gouverneur Generaal kan groden uitgeven in huur, volgens regels bijordonnantie testellen. Onder die groden worden niet begrepen de zoodanig door de Inlanders ontgonnen, of als gemeene weide, of uit eenigen anderen hoofde tot de dorpen of dessa's behoorende.

Artinya :

- a) Gubernur Jenderal tidak boleh menjual tanah.
- b) Dalam larangan di atas tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas, yang diperuntukkan bagi perluasan kota dan desa serta pembangunan kegiatan-kegiatan usaha kerajinan.
- c) Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Tidak termasuk yang boleh disewakan adalah tanah-tanah kepunyaan orang-orang pribumi asal pembukaan tanah, demikian juga tanah-tanah yang sebagai tempat pengembalaan umum atau atas dasar lain merupakan kepunyaan desa.⁶⁰

⁶⁰ Boedi Harsono, Op.cit., hlm.33

Sebelum Undang Undang Pokok Agraria berlaku, semua tanah hak barat sudah terdaftar, misalnya hak Eigendom, Erfpacht, Opstal, dan Gebruik, yang diselenggarakan menurut overschrijvings ordinnantie (Staatblad. 1834-37) dan peraturan-peraturan kadaster lainnya.⁶¹ Sedangkan tanah-tanah hak Indonesia baru sebagian kecil saja yang terdaftar, misalnya tanah hak milik adat yang disebut Agrarisch Eigendom dan tanah-tanah milik di daerah-daerah Swapraja, seperti Grant Sultan, Grant Controleur dan sebagainya.⁶² Dengan ketentuan inilah pendaftaran tanah dengan balik nama mulai diaktifkan, itu pun hanya berlaku atas beralihnya tanah yang tunduk pada hukum perdata Belanda dengan model Cadaster Landmeter Kennis. Sekalipun di beberapa daerah, hukum masyarakat adat seperti Kesultanan Siak dan Kesultanan Yogyakarta sudah pernah memperkenalkan pencatatan tanah namun jika ini dianggap sebagai pendaftaran tanah, hanya sekedar pencatatan dalam memudahkan pengambilan pajaknya (landrente) sebagai kewajiban desa sebagaimana dikenal dengan model hoemraden kennis.⁶³

Pada masa penjajahan Jepang (1942-1945), Kadastral Dienst diganti namanya menjadi Jawatan Pendaftaran Tanah dan tetap di bawah Departemen Kehakiman. Pada masa ini berlaku pelarangan pemindahan hak atas benda tetap atau tanah (Osamu Sierei No.2 Tahun 1942), dan penguasaan tanah-tanah partikelir oleh Pemerintahan Dai Nippon dihapus.

⁶¹ Arie Sukanti Hutagalung, Op.cit., hlm.234.

⁶² Ibid

⁶³ Irawan Soerodjo, Op.cit, hlm.59-60.

Pada prinsipnya urusan pertanahan dilaksanakan seperti zaman kolonial Belanda.⁶⁴

Saat memasuki perang kemerdekaan hingga tahun 1960 tidak banyak mengalami perubahan yang mendasar dalam sistem pendaftaran tanah. Karena pemerintah kita baru menyatakan sebagai suatu negara. Negara yang merdeka dan berdaulat bebas dari penjajahan bangsa lain. Pendaftaran tanah pada masa ini hampir tidak pernah diadakan oleh pemerintah. Tapi peraturan yang digunakan masih memakai peraturan yang lama dibuat oleh pemerintah Kolonial Belanda.

c. Pendaftaran Tanah Era Undang Undang Pokok Agraria

Pada Tahun 1960 bangsa kita memasuki suatu babak baru dalam bidang pertanahan atau agraria, karena pada tahun ini baru pertama kali membuat produk hukum yang menyangkut perkembangan pertanahan di Indonesia. Tepatnya pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 2043.⁶⁵

Pada era ini hukum tanah di Indonesia mengalami perombakan pada saat diberlakukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga

⁶⁴ Tubagus Haedar Ali, "Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang", Makalah disampaikan di Ceramah Dasawarsa Bhumi Bhakti Adiguna, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 29 Februari 1998, hlm.2

⁶⁵ Hairan, Op. cit

dapat dikatakan bahwa pada tanggal tersebut muncul pembaharuan hukum tanah yang berlaku di Indonesia. UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial, dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia, serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal berdasarkan hukum adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli. Akan tetapi ada beberapa penyesuaian dan syarat-syarat khusus tentang pengakuan dan pemasukan hukum adat dalam UUPA, seperti termaktub dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa: “Hukum agraria yang berlaku di atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang didasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Posisi pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agraria kemudian mengacu pada UUPA, ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, dikenal

dengan Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah.⁶⁶

- d. Era digantikannya PP Nomor 10 Tahun 1961 menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 (era penyempurnaan pendaftaran tanah)

Dicabutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadikan aturan pelaksanaan dari Undang Undang Pokok Agraria lebih sempurna. Penyempurnaan itu meliputi berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama (PP Nomor 10 Tahun 1961), antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping memberi kepastian hukum juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.⁶⁷

Selain itu selama lebih dari 37 tahun, dalam pelaksanaan Undang Undang Pokok Agraria pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 hanya dapat mendaftarkan sebanyak 16,5 juta bidang tanah (30%) dari bidang-bidang tanah yang diperkirakan sebanyak 55 juta bidang tanah kala itu, sehingga perlu terobosan baru dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut termasuk meninjau perangkat hukum-nya. Terlebih lagi akselerasi

⁶⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.112.

⁶⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm.161.

pembangunan sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁶⁸ Oleh karena Peraturan Pemerintah dinilai tidak memadai lagi dalam mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dan tuntutan pembangunan, maka peraturan tersebut mengalami perlakuan penyempurnaan, dengan membuat aturan yang lebih lengkap. Untuk itulah terbitnya revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sangat penting.⁶⁹

Hadirnya Peraturan Pemerintah tersebut dalam urusan pendaftaran tanah merupakan perintah dari Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal tersebut diatur bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Sehingga A.P. Parlindungan berpendapat jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka dapat memperkaya ketentuan Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria, karena :

- a. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Dengan informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.

⁶⁸ Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, CV.Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm.91

⁶⁹ Ibid

- c. Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana.⁷⁰

Sebagai peraturan pelaksana dari UUPA sejalan pernyataan tersebut tujuan pendaftaran tanah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 dijabarkan lebih luas yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak 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 sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.⁷¹

Di dalam Undang Undang Pokok Agraria objek pendaftaran tanah atau dikenal dengan hak-hak atas tanah menurut ketentuan yang ditetapkan Undang Undang Pokok Agraria Pasal 16 terdiri dari :

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak sewa,
- e. Hak membuka tanah,

⁷⁰ A.P.Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria..., Op. cit, hlm.112.

⁷¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria ..., Op.cit, hlm. 72.

- f. Hak memungut-hasil hutan,
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akanditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Sedangkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih memperluas objek pendaftaran tanah, yaitu tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak-hak yang lain. Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan objek-objek pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.⁷²

Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 Pasal 2 juga menyebutkan “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.” Urip Santoso menjelaskan asas-asas pendaftaran tanah di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas yaitu:

- a. 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.
- b. 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.

⁷² Linda M. Sahono, “Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya”, Jurnal Perspektif, Edisi No.2, Vol.17, 2012, hlm.92

- c. 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.
- d. Asas mutakhir
Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan 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.
- e. Asas terbuka
Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁷³

Dalam pelaksanaannya ada dua kegiatan pokok pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah tersebut yaitu sebagai berikut :

1) Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (9) yaitu "Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini." Kemudian dalam Pasal 12 ayat (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

⁷³ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm.17-18.

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan".

Boedi Harsono menambahkan pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan.⁷⁴ Sedangkan pengertian pendaftaran tanah secara sporadis terdapat pada Pasal 1 angka 11 yaitu ;

“Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.” Pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti hak, sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.⁷⁵

⁷⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ...*, Op.cit., hlm.487.

⁷⁵ Linda S.M. Sahono, Op.cit., hlm.91

2) Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa “Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.”

Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.” Kemudian Ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”

Sedangkan pengertian data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud di atas, yakni :

- a. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁷⁶

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan,

⁷⁶ Ibid

maka data dalam sertipikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi : pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak-hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi, pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi : perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama.⁷⁷

Perubahan yang demikian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertipikat selalu up to date, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.⁷⁸

e. Era Optimalisasi Pendaftaran Tanah (revitalisasi pendaftaran tanah)

Bentuk optimalisasi pendaftaran tanah adalah dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah merupakan Revitalisasi Pendaftaran Tanah tanah. Ada 3 (tiga) hal menjadi sorotan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu :

- a. Media pendaftaran tanah tidak terbatas hanya pada bidang tanah saja tapi juga termasuk ruang diatas tanah dan di bawah tanah;

⁷⁷ Ibid., hlm.93

⁷⁸ Novina Sri Indiraharti, "Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya", Jurnal Ilmiah LEMDIMAS, Edisi No.2 Vol.6, 2006, hlm.51.

- b. Digitalisasi pendaftaran tanah dalam rangka penyimpanan dan penyajian data secara elektronik;
- c. Masa waktu pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis yang semula 60 hari menjadi 30 hari, dan pengumuman pendaftaran tanah secara sistimatis yang semula 30 hari menjadi 14 hari.

Hadirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ini secara khusus hanya mencabut dan menyatakan tidak berlaku ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sistematis dan jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sporadik dalam Pasal 16 Ayat (1) dan ketentuan Pasal 45 Ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hal ini terjadi karena efek domino dari target kegiatan PTSL sampai dengan Tahun 2025 sebanyak 9 juta sertifikat secara nasional dan menyelaraskan percepatan kegiatan PTSL serta kesesuaian Petunjuk Teknis kegiatan PTSL. Sehingga perlu dilakukan revitalisasi pendaftaran tanah yaitu :

- a. percepatan dalam mekanisme pengumuman dalam sistem pendaftaran tanah secara sporadik maupun sistematis.
- b. besarnya volume pekerjaan dan output buku tanah yang diterbitkan maka perlu dilakukan secara bertahap digitalisasi dalam penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah.

Terkait dengan bahasan tulisan tesis ini korelasinya kepada “Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha atas Tanah Perkebunan

Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi” adalah dalam bentuk kegiatan “digitalisasi penyimpanan dan penyajian data hak guna usaha.” Hal-hal lainnya mengenai pendaftaran tanah masih mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Sistem Pendaftaran Tanah Indonesia

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Dalam sistem publikasi negatif dikenal asas peralihan hak yang dikenal juga dengan *nemo plus juris*, yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh si pemegang hak sebenarnya.⁷⁹ Dalam sistem publikasi negatif, menghasilkan produk pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat, namun tetap terbuka kemungkinan pemegang hak terdaftar kehilangan haknya apabila ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya.⁸⁰

Untuk itu sistem negatif, menunjukkan ciri bahwa apa yang tercantum didalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka pengadilan. Ciri pokok dari sistem negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan

⁷⁹ Muh.Arsyad Maful, “Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara”, Jurnal Supremasi, Vol.2, Edisi No.2, 2002, hlm 11.

⁸⁰ Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis, Republika, Jakarta, 2008, hlm.86.

jaminan orang yang terdaftar dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain buku tanah dapat saja berubah sepanjang pihak yang berkeberatan dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (pasti).⁸¹

Kelebihan lain dari sistem negatif apabila ditinjau dari proses pembuatan tanda bukti hak, dimana pejabat pelaksana bersikap pasif dan yang dicari adalah kebenaran formil, diantaranya adalah :

- a) Instansi penyelenggara cukup menerima keterangan hak yang didaftar sebagaimana adanya, tanpa penelitian secara mendalam.
- b) Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah.

Dengan demikian orang yang berhak tetap terlindung.⁸²

Sedangkan ciri sistem positif ditinjau dari kekurangan pembuktian tanda bukti hak yang dihasilkan, dimana hanya memberi perlindungan terhadap pemegang haknya saja (yang berhak), diantaranya adalah :

- a. Berlaku asas *nemo plus juris* bahwa orang yang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa yang namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya.
- b. Orang lain boleh percaya, boleh tidak percaya atas keterangan yang ada.⁸³

⁸¹ Muh.Arsyad Maf'ul, *Op.cit.*, hlm.10

⁸² Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan ...*, *Op.cit.*, hlm 242

⁸³ *Ibid*, hlm 243

Untuk mengatasi atau mengurangi resiko atas kemungkinan kehilangan hak atas tanah maka dalam negara yang menggunakan sistem publikasi positif, setiap calon pembeli atau calon pemegang hak biasanya melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap tanah yang bersangkutan (title search) dimana hasilnya selanjutnya diasuransikan kepada perusahaan asuransi (title insurance).⁸⁴ Dengan diterapkannya sistem title insurance, maka pemegang hak terdaftar dapat dilindungi, sedangkan pihak yang memenangkan perkara dalam peradilan mendapat pembayaran kompensasi oleh pihak asuransi.⁸⁵

D. Alat Bukti Pendaftaran Tanah

Dihadapkan pada dua sistem besar pendaftaran tanah di dunia yaitu sistem positif dan sistem negatif, maka Indonesia memilih tidak berada pada salah satu sistem tersebut. Indonesia memiliki sistem pendaftaran tanah tersendiri, menurut R.Suprpto bahwa sistem pendaftaran tanah yang kita gunakan adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, artinya pendaftaran hak-hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan atas data-data yang positif, pejabat yang disertai tugas melaksanakan pendaftaran mempunyai wewenang menguji kebenaran dari data-data yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran hak.

⁸⁴ Novina Sri Indiraharti, Tinjauan Mengenai..., Op.cit., hlm.54.

⁸⁵ Ibid

Pendaftaran merupakan jaminan kepastian hukum dan alat pembuktian yang kuat, namun masih dapat dibantah, digugat di muka pengadilan.⁸⁶ Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Adrian Sutedi, bahwa hukum tanah nasional menganut sistem publikasi negatif, tetapi bukan negatif murni, melainkan apa yang disebut sistem negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C, yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi ;"pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA juga dinyatakan bahwa "pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat". Pernyataan yang demikian tidak akan terdapat dalam peraturan pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif murni.⁸⁷

Jika ditinjau secara murni berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan surat tanda bukti yang diterbitkan sebagai alat bukti yang kuat bukan terkuat atau mutlak, hal ini berarti pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif dimana apabila sertipikat tanah telah diterbitkan atas nama seseorang dan ada pihak lain yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang lebih berhak melalui putusan lembaga peradilan, maka sertipikat tanah tersebut dapat dibatalkan yang kemudian diberikan kepada pihak yang lebih berhak.⁸⁸

⁸⁶ R. Suprpto, Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek, CV.Mustari, Jakarta, 2006, hlm.324.

⁸⁷ Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas.... Op.cit., hlm.121.

⁸⁸ Chairul Basri Ahmad, Pendaftaran Tanah, Bulletin LMPDP, November 2007 – Januari 2008, hlm.2.

Dikatakan mengandung unsur positif karena dengan lahirnya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka sistem pendaftaran tanah berupa sistem pendaftaran hak (registration of titles) dimana hal tersebut ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA.⁸⁹ Sistem pendaftaran hak (registration of titles) merupakan ciri dari sistem positif, dengan ciri sifat pejabat pendaftaran tanah adalah bekerja secara aktif untuk memperoleh data fisik dan yuridis yang dapat dipertanggungjawabkan.

Secara nyata munculnya unsur positif karena dipengaruhi oleh sistem Torrens yang telah digunakan dalam model pendaftaran tanah selama ini, hal ini dapat diketahui dari alat bukti yang dihasilkan yang berupa buku tanah dan sertipikat.⁹⁰

Pada awalnya dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah, pemerintah menginginkan agar dipilih suatu sistem sedemikian rupa sehingga terpenuhi kriteria :⁹¹

- a. Sedapat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang masih berlaku;
- b. Sesederhana mungkin;
- c. Dapat dipahami oleh rakyat.

Untuk itu maka dipilih sistem buku tanah yang dianggap memenuhi syarat dalam memberikan alat bukti, maka dipilihlah bentuk sertipikat yang mirip dengan sistem Torrens di Australia.

⁸⁹ Ibid., hlm.3

⁹⁰ Novina Sri Indiraharti, "Penerapan Sistem Torrens Dalam Pendaftaran Tanah, Studi Komparatif Terhadap Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dengan Singapura, Jurnal Clavia, Edisi No.1, Vol.10, 2009, hlm. 115

⁹¹ Ibid., hlm.114

Sistem sertipikat memberikan kemudahan dalam menyelenggarakan pendaftaran hak dengan menggunakan sistem buku tanah berarti yang dibukukan adalah hak atas tanah. Dengan demikian sistem yang dipakai dilihat dari apa yang didaftarkan adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles).⁹²

Kondisi ini terjadi karena walaupun sistem pendaftaran kita mengikuti sistem Torrens, tetapi sistem publikasi positif sebagaimana diterapkan dalam sistem Torrens tidak dapat dipakai di Indonesia. Latar belakangnya adalah karena tanah-tanah di Indonesia sebagian terbesar merupakan hasil pembukaan hutan yang tidak ada tanda buktinya, dan masa dulu dikenal dalam hukum adat. Akibatnya adalah data yang didaftar pada saat sekarang banyak yang belum pasti. Jadi biarpun sistemnya adalah pendaftaran hak (sistem Torrens) tetapi sistem publikasinya belum bisa positif murni, karena sumber data yuridisnya belum pasti menyebabkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya merupakan alat bukti yang kuat. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.⁹³

Untuk itu konstruksi utama kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yaitu berdasarkan UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c dan seharusnya diterapkan secara konsekuen dalam Peraturan Pemerintah (PP),

⁹² Ibid

⁹³ Ibid., hlm.115-116

sebagaimana amanat dari Pasal 19 Ayat (1) UUPA. Pada awalnya meskipun dianggap banyak kekurangan, namun dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah secara linear telah melaksanakan ketentuan UUPA Pasal 19 Ayat (2) huruf c, dapat dilihat dalam Pasal 13 Ayat (4) bahwa “sertipikat tersebut pada Ayat (3) Pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA”, begitu juga diikuti dalam pasal-pasal berikutnya.

Persoalan ini justru muncul ketika Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dimana kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah menjadi mutlak. Secara tekstual Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dengan terang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 Ayat (20) yakni “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Demikian juga dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sesuai dengan UUPA Pasal 19 Ayat (2) huruf c, yakni “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, namun perbedaan itu muncul dalam Pasal 32 Ayat (2), yakni: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5

(lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Dalam materi Pasal 32 Ayat (2) tersebut tampak secara eksplisit adanya pembatasan berlakunya Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, pembatasan dimaksud sejak diterbitkan sertipikat hak atas tanah hingga berumur 5 (lima) tahun, selebihnya dari waktu 5 (lima) tahun maka kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti mutlak.

Meskipun secara tekstual tidak menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti mutlak, namun secara tersirat nilai yang terkandung di dalamnya berlaku mutlak sebagaimana merupakan ciri dari sistem positif murni. Boedi Harsono menambahkan bahwa dalam hal sesudah lampau jangka waktu 5 tahun terjadi pemindahan hak, penerima hak juga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak yang sejak lewat 5 (lima) tahun tersebut sudah kehilangan haknya berdasarkan Pasal 32 ayat (2).⁹⁴ Selanjutnya dalam hal hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat yang merupakan tanda buktinya, ketentuan Pasal 32 Ayat (2) pun berlaku bagi penerima hak itu. Juga terhitung sejak diterbitkannya sertipikat, jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak.⁹⁵ Dengan demikian terdapat perbedaan nilai dalam Pasal 32

⁹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Op.cit., hlm.481.

⁹⁵ Ibid

yaitu antara Ayat (1) dengan Ayat (2), sehingga menimbulkan kerancuan terkait kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kuat atau mutlak karena keduanya memiliki implikasi hukum yang berbeda.

Menanggapi persoalan ini Urip Santoso berpendapat bahwa untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.⁹⁶

Jika ditelisik Pasal 32 Ayat (2), sekalipun sertipikat hak atas tanah sudah terbit selama minimal 5 (lima) tahun tidak serta merta berlaku mutlak, karena perlu dipahami secara komprehensif sebagaimana harus memenuhi 4 (empat) unsur kumulatif tersebut. Dari beberapa unsur dalam Pasal 32 Ayat (2) perlu diperhatikan terkait unsur itikad baik, apakah dalam pengertian

⁹⁶ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan..., Op.cit., hlm.45-46.

penerapan asas itikad baik sebagaimana digunakan dalam positif murni atau mengandung pengertian lain.

Seperti yang pernah dibahas sebelumnya dalam sistem positif pendaftaran tanah menggunakan asas itikad baik, tujuan dari asas itikad baik adalah untuk melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang sah dari hak itu. Berdasarkan asas ini, orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik tetap menjadi pemegang hak yang sah dari hak itu, meskipun orang yang mengalihkan hak itu ternyata bukan orang yang berhak. Selaras dengan butir ke IX Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021. Dengan demikian penerapan asas itikad baik dalam sistem positif adalah melindungi pihak yang ber-itikad baik, secara sederhana dapat dikatakan bahwa asas itikad baik adalah melindungi pihak ketiga dengan itikad baiknya. Untuk itu asas itikad baik dalam pengertian sistem positif adalah berlaku mutlak atau tidak dapat diganggu-gugat, tidak ada unsur-unsur lain yang menghalangi berlakunya asas itikad baik tersebut.

Menangkap materi itikad baik di dalam Pasal 32 Ayat (2) adalah menekankan pada cara memperolehnya dan secara nyata menguasainya, dengan demikian materi itikad baik dalam pasal ini tampak mengadopsi dalam sistem positif pendaftaran tanah yaitu melindungi pihak ketiga dari gugatan pihak lain yang merasa sebagai pemilik suatu bidang tanah. Namun materi itikad baik dalam Pasal 32 Ayat (2) tidak seutuhnya sama dengan materi itikad baik dalam sistem positif pendaftaran tanah terutama yang sudah

dilaksanakan dalam sistem Torrens, karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak diikuti dengan pemberian ganti rugi kepada pihak lain sebagai pemilik sebenarnya atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan demikian materi itikad baik dalam Pasal 32 Ayat (2) berpotensi menimbulkan kesewenang-wenangan, sehingga idealnya tetap berlaku asas *nemo plus juris*, dimana melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh si pemegang hak sebenarnya.⁹⁷

Banyak pihak berpendapat bahwa Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebenarnya mengadopsi dari lembaga hukum adat yang dikenal dengan nama *rechtsverwerking*, seperti pendapat dari Maria S.W Sumardjono, tujuan dari penerapan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berasal dari konsep "*rechtsverwerking*" ini dalam pendaftaran tanah adalah untuk memberikan ketegasan pada 2 pihak, yakni :

- a. Bagi pemegang sertipikat, jika telah lewat lima tahun tidak ada gugatan/keberatan, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemegang hak atas tanah tersebut;
- b. Pemegang hak atas tanah, ia wajib menguasai secara fisik tanahnya dan melakukan suatu pendaftaran agar terhindar dari kemungkinan tanahnya disertipikatkan atas nama orang lain.⁹⁸

Menurut pengertiannya *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama

⁹⁷ Muh.Arsyad Maf'ul, *Pemberian Hak ...*, Op.cit., hlm.11

⁹⁸ Maria S.W Sumardjono, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah", Makalah disampaikan di UGM, Yogyakarta, 21 Oktober 1997, hlm.1.

waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.⁹⁹

Dalam hukum adat berlaku jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan yang berasal dari hukum adat, tentunya ketentuan tersebut tidak tertulis, namun ketentuan dimaksud telah diadopsi oleh UUPA Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40, dengan menegaskan bahwa hapusnya hak atas tanah dapat terjadi karena ditelantarkan.¹⁰⁰

Berdasarkan konsepsi asli lembaga *rechtsverwerking* tersebut, maka secara khusus *rechtsverwerking* dapat diterapkan khusus dalam perkara penelantaran tanah. Dalam aturan yang ditetapkan dalam lembaga adat yang disebut *rechtsverwerking* itu, jika terdapat bidang tanah yang diterlantarkan dan kemudian dikuasai secara nyata dalam kurun waktu tertentu oleh seseorang atau sekelompok orang, maka orang atau sekelompok orang itu sah memiliki bidang tanah yang diterlantarkan tersebut.

Jika melihat materi asli yang terkandung dalam lembaga *rechtsverwerking* justru diadopsi di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 Ayat (2), yang memberikan penjelasan bahwa : “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan

⁹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, Op.cit., hlm.67

¹⁰⁰ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang....*, Op.cit., hlm.149.

berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Berdasarkan uraian Pasal 24 Ayat (2) tersebut, maka secara lugas telah mengadopsi lembaga *rechtsverwerking*. Untuk itu Pasal 24 Ayat (2) merupakan representasi dari lembaga adat *rechtsverwerking*, cukup dengan menguasai tanah terlantar selama minimal 20 (dua puluh) tahun dan ditambah dengan persyaratan huruf a dan b maka seseorang dapat memiliki bidang tanah tersebut. Tentu jika kemudian lebih dari 20 (dua puluh) tahun ada orang secara tiba-tiba mengklaim tanah yang telah diterlantarkan tersebut, seharusnya peraturan ini disempurnakan yaitu serta merta orang yang kehilangan haknya tidak dapat menggugat orang yang secara nyata menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik.

Jika dibandingkan dengan Pasal 32 Ayat (2), maka lampaunya waktu yang ditentukan dalam Pasal 32 Ayat (2) dengan Pasal 24 Ayat (2) sangatlah berbeda. Lampaunya waktu dalam Pasal 24 Ayat (2) memiliki alasan konkret yaitu perkara menelantarkan tanah sebagaimana mengadopsi konsep lembaga *rechtsverwerking*. Namun demikian untuk memiliki suatu bidang tanah tersebut harus melalui syarat-syarat yang sangat ketat, termasuk harus mendapatkan persetujuan dari masyarakat hukum adat maupun pihak kelurahan. Sedangkan dalam Pasal 32 Ayat (2) alasan lampaunya waktu sangatlah absurd, tidak memiliki pijakan kuat menjadikan sertipikat hak atas tanah berlaku mutlak sehingga justru akan menimbulkan ketidak-adilan.

Lebih lanjut materi dalam Pasal 32 Ayat (2) memang dirancang untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, hal itu dilatar-belakangi oleh banyaknya pemegang sertipikat hak atas tanah yang digugat di pengadilan. Hal ini dapat dibuktikan dalam Pasal 32 Ayat (2), yang berisi pembatasan waktu hingga 5 (lima) tahun bagi pihak-pihak yang merasa berhak atas suatu bidang tanah untuk mengajukan keberatan secara tertulis atau mengajukan gugatan ke Pengadilan. Untuk itu perlu mengukur seberapa besar implikasi penerapan kepastian hukum bagi masyarakat, berkaitan dengan hal itu Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan

adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁰¹

Sudikno Mertokusumo menambahkan, bahwa sebaliknya masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di dalam masyarakat.¹⁰² Memahami pendapat tersebut pada prinsipnya aspek kepastian hukum memiliki tujuan untuk menciptakan ketertiban di masyarakat, namun disini hukum seolah-olah digunakan sebagai alat pemaksa. Untuk itu aspek kepastian hukum tidak dapat berdiri sendiri, harus diimbangi dengan aspek kemanfaatan sehingga produk hukum itu juga bisa dirasakan manfaatnya bagi masyarakat.

Untuk mencapai kesempurnaan dalam hukum, lebih jauh Gustav Radbruch menambahkan sebagai salah seorang legal scholar dari Jerman yang terkemuka, mengemukakan tujuan hukum yang terdiri dari tiga hal yakni : kepastian, keadilan dan kemanfaatan. Gustav Radbruch (1878-1949) menyebut keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum sebagai tiang penyanggah penegakan hukum. Ketiga tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian dan implementasi hukum yang memadai. Khusus tujuan keadilan

¹⁰¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Kedua, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm.160

¹⁰² Ibid

atau finalitas yaitu menekankan dan menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai.¹⁰³

Gustav Radbruch menambahkan satu komposisi penting dalam hukum yaitu unsur keadilan, unsur keadilan disini merupakan bagian paling penting karena menentukan isi hukum dan menjadi finalitas daripada unsur lainnya karena tujuan dari hukum itu sendiri adalah mencapai keadilan. Menurut Gustav Radbruch yaitu keadilan sebagai tujuan umum dapat diberikan arah yang berbeda-beda untuk mencapai keadilan sebagai tujuan dari hukum.

Oleh karena fungsi hukum adalah memelihara kepentingan umum dalam masyarakat, menjaga hak-hak manusia, dan mewujudkan keadilan dalam hidup bersama. Ketiga tujuan tersebut tidak saling bertentangan, tetapi merupakan pengisian suatu konsep dasar, yaitu manusia harus hidup dalam suatu masyarakat dan masyarakat itu harus diatur oleh pemerintah dengan baik berdasarkan hukum.¹⁰⁴

Dikaitkan dengan materi Pasal 32 Ayat (2) tampak hanya menekankan pada aspek kepastian hukum saja, itu pun hanya untuk melindungi kepentingan pemegang sertipikat hak atas tanah yang belum tentu dia sebagai pemilik sebenarnya, sehingga masyarakat tidak dapat mengambil kemanfaatan dari pelaksanaan aturan ini dan tentu semakin jauh dari rasa keadilan.

¹⁰³ Satjipto Rahardjo, *Biarkan Hukum Mengalir : Catatan Kritis Tentang Pergulatan Manusia dan Hukum*, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta, 2007, hlm.84-85

¹⁰⁴ Inge Dwisvimiar, "Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.11, Edisi No.3, 2011, hlm.506.

Kondisi ini harus disesuaikan dengan konstitusi negara ini yaitu Undang Undang Dasar 1945, terutama pada Pasal 28 D Ayat (1) yakni “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”, dalam pernyataan konstitusi tersebut bahwa mengakui adanya perlindungan hukum dan kepastian hukum, namun keadilan sebagai finalitas tidak dapat dikesampingkan.

Sebenarnya asas *nemo plus juris* sudah sejalan dengan idealitas penegakan hukum, dimana melindungi pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dari perbuatan orang lain yang mengalihkan tanpa sepengetahuannya, dengan demikian asas ini lebih mengutamakan keadilan bagi masyarakat.

Sedangkan pelaksanaan kepastian hukum diserahkan kepada Pengadilan yang berwenang untuk menilai bukti-bukti dipunyai para pihak yang bersengketa yang kemudian menghasilkan pada putusan hakim, dengan demikian semua kepentingan dapat terlindungi dengan baik tanpa menimbulkan keresahan di dalamnya sehingga manfaat dari penerapan hukum itu dapat dirasakan.

Selain itu untuk meminimalkan terjadinya gugatan di Pengadilan, maka petugas pendaftaran tanah dari BPN/Kementerian Agraria harus bertindak secara aktif dan maksimal untuk meneliti kebenaran data fisik dan yuridis atas suatu bidang tanah secara akurat, begitu seterusnya dalam rangka pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

BAB III

HAK GUNA USAHA PADA UMUMNYA

A. Pengertian Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha tercantum dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dalam Pasal 18 Ayat (1) disebutkan, “Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, yang digunakan untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.”

Disebutkan pada Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah, untuk mendapatkan Hak Guna Usaha tanah yang dimohonkan sekurang-kurangnya seluas 5 hektar. Dan dalam Pasal 61 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah menegaskan bahwa “Tanah yang dimohonkan berasal dari Tanah Negara atau berasal dari Tanah Hak Pengelolaan. Pemohon atau Subjek Hukum Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.”

Bagi pemohon Hak Guna Usaha yang merupakan badan hukum mempunyai kewajiban untuk memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat

sekitar (kebun plasma) seluas kurang lebih 20% dari luas tanah yang dimohonkan Hak Guna Usahanya (kebun inti) hal ini tertuang dalam Pasal 82 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, hak Atas Tanah, Satuan rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Kebun plasma dapat dimohonkan hak atas tanahnya bersamaan dengan pengajuan permohonan hak guna usaha kebun inti, Jika peserta plasma perorangan dimohonkan dalam bentuk Hak Milik dan jika tergabung dalam Badan Hukum dimohonkan dalam bentuk Hak Guna Usaha. Selanjutnya dalam Pasal 83 dapat kita cermati apabila kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar (kebun plasma) tersebut belum dilaksanakan saat pemberian hak guna usaha sebelumnya, maka kewajiban memfasilitasi perkebunan masyarakat tersebut dilaksanakan pada saat perpanjangan atau pembaruan hak guna usahanya.

Mengenai kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar seluas 20% (dua puluh persen) dari luas lahan tersebut sesuai ketentuan yang berlaku di perkebunan diatur dalam Undang Undang Cipta Kerja (UUCK) Nomor 11 Tahun 2020 pada Paragraf 3 (tiga) tentang Pertanian. Ketentuan kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar tertuang pada Pasal 58 Paragraf 3 (tiga) Undang Undang Cipta Kerja (UUCK) Nomor 11 Tahun 2020 berbunyi :

- a. perusahaan perkebunan yang mendapatkan perizinan berusaha untuk budidaya yang seluruh atau sebagian lahannya berasal dari :
 - 1) area penggunaan lain yang berada di luar hak guna usaha; dan/atau
 - 2) areal yang berasal dari pelepasan kawasan hutan,
wajib memfasilitasi pembangunan masyarakat sekitar seluas 20% (dua puluh persen) dari luas lahan tersebut.

- a. Fasilitasi pembangunan kebun masyarakat sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dilakukan melalui pola kredit, bagi hasil, bentuk kemitraan lainnya, atau bentuk pendanaan lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sebagaimana pada Ayat (1) harus dilaksanakan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun sejak hak guna usaha diberikan.
- c. Fasilitasi pembangunan kebun masyarakat sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) harus dilaporkan kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Pola dan bentuk fasilitasi pembangunan kebun masyarakat lebih lanjut diatur dalam Pasal 77 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang Pertanian dijelaskan ; “Pola dan bentuk fasilitasi kebun dimuat dalam perjanjian kerjasama.”

Perusahaan yang melanggar atau tidak melaksanakan kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar seluas 20% (dua puluh persen) dikenakan sanksi administratif sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 60 Undang Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 yaitu :

1. Perusahaan perkebunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 dikenai sanksi administratif.
2. Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) berupa :
 - a. denda;
 - b. pemberhentian sementara dari kegiatan usaha perkebunan; dan/atau;
 - c. pencabutan Peizinan Berusaha Perkebunan.
3. Ketentuan lebihlanjut mengenai kriteria, jenis, besaran denda, dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 62 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 menerangkan bahwa dengan ketentuan yang baru ini Tanah Hak Guna Usaha dapat digunakan untuk

pabrik, gudang, tempat tinggal sementara karyawan dan bangunan lainnya yang menunjang kegiatan usaha. Berbeda dengan ketentuan sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 tanah untuk emplasemen pembangunan pabrik, gudang dan bangunan lainnya harus dimohonkan hak guna bangunannya.

B. Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Dalam ketentuan Pasal 63 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah dijelaskan bahwa Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

Memperhatikan Pasal 70 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Pemerintah dapat memberikan perpanjangan Hak Guna Usaha di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang Hak Guna Usaha sepanjang penggunaan dan pemanfaatan tanahnya masih sesuai dengan peruntukannya. Pada Pasal 70 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 disebutkan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Usaha di atas Tanah Negara dapat diajukan setelah usia tanaman atau

usaha lainnya efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha.

Sebagaimana diuraikan dalam Pasal 107 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 ini, mengenai pemberian Hak Guna Usaha setelah jangka waktu 1 (satu) siklus pemberian, perpanjangan dan pembaruannya yang berasal dari Tanah Hak Pengelolaan maupun Tanah Negara apabila :

1. Jangka waktu Pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan berakhir
2. Jangka waktu pemberian berakhir dan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun tidak dimohonkan Pembaruan, atau
3. Jangka waktu Perpanjangan berakhir dan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun tidak dimohonkan Pembaruan.

Pada Pasal 79 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 dijelaskan terhadap Hak Guna Usaha yang tanahnya berasal dari Hak Pengelolaan maka terhadap tanah tersebut menjadi kewenangan pemegang hak sesuai dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah. Terhadap Hak Guna Usaha yang tanahnya berasal dari Tanah Negara penataan kembali, penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri untuk :

1. Diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kembali
2. Diberikan kepada Bank Tanah dengan Hak Pengelolaan, atau
3. Digunakan untuk keperluan kepentingan umum, reforma agraria, proyek strategis nasional dan atau cadangan negara lainnya sesuai dengan kebijakan Kementerian.

C. Pemberian Hak Guna Usaha

Pemberian Hak Guna Usaha dapat diberikan terhadap bidang tanah yang berasal dari Tanah Negara maupun bidang tanah yang berasal dari Hak Pengelolaan. Mengenai syarat permohonan Hak Guna Usaha yang berasal dari Tanah Negara tertuang pada Pasal 64 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 meliputi :

1. Mengenai Pemohon :
 - a. identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
 - b. akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;
2. Mengenai tanahnya:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya meliputi :
 - 1) sertifikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, keputusan pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - 2) dalam hal bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf 1) tidak ada sama sekali maka penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu;
 - b. daftar dan peta perolehan tanah, apabila permohonan lebih dari 5 (lima) bidang;
 - c. Peta Bidang Tanah
3. Dokumen Perizinan
 - a. KKPR dan
 - b. Perizinan berusaha terkait kegiatan usahanya
4. Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah; bukti pelaksanaan kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat bagi perusahaan perkebunan;
5. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;

6. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bagi Pemohon perorangan atau dalam bentuk akta notariil bagi Pemohon berbadan hukum dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:
 - a. tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan Tanah Negara;
 - b. tanah tersebut telah dikuasai secara fisik;
 - c. penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;
 - d. perolehan tanah dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggungjawab sepenuhnya Pemohon dan tidak akan melibatkan Kementerian;
 - e. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;
 - f. tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditur dalam hal tanah dijadikan/menjadi jaminan sesuatu hutang;
 - g. tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD;
 - h. tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;
 - i. tanah yang dimohon tidak tumpang tindih dengan izin usaha terkait pemanfaatan sumberdaya alam;
 - j. tanah yang dimohon bukan merupakan lahan pertanian pangan produktif bagi permohonan Hak Guna Usaha dalam rangka pencetakan sawah baru;
 - k. kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum;
 - l. kesanggupan memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat bagi perusahaan perkebunan;
 - m. bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalulintas umum, akses publik dan/atau jalan air;
 - n. bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik sebagian atau seluruhnya;
 - o. bersedia mengelola, memelihara dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (High Conservation Value), fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
 - p. bersedia melakukan tindakan pencegahan termasuk penerapan pusat penanganan krisis pemadaman kebakaran secara dini dalam hal Pemohon badan hukum; dan
 - q. bersedia tidak mengusahakan lahan dengan cara membakar;
7. Surat Pernyataan Pemilik Manfaat, bagi perusahaan yang diwajibkan untuk melaporkan pemilik manfaat sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Syarat permohonan Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan diatur dalam Pasal 64 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 meliputi :

1. Mengenai Pemohon :
 - a. identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
 - b. akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;
2. Mengenai tanahnya berupa :
 - a. perjanjian pemanfaatan tanah yang memuat kewajiban pemegang Hak Guna Usaha meliputi:
 - 1) kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum;
 - 2) kesanggupan memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat bagi perusahaan perkebunan;
 - 3) bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air;
 - 4) bersedia mengelola, memelihara dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (High Conservation Value), fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
 - 5) bersedia melakukan tindakan pencegahan termasuk penerapan pusat penanganan krisis pemadaman kebakaran secara dini dalam hal Pemohon badan hukum; dan
 - 6) bersedia tidak mengusahakan lahan dengan cara membakar;
 - b. Peta Bidang Tanah.
3. dokumen perizinan berupa perizinan berusaha terkait kegiatan usahanya;
4. bukti pelaksanaan kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat bagi perusahaan perkebunan;
5. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;
6. Surat Pernyataan Pemilik Manfaat, bagi perusahaan yang diwajibkan untuk melaporkan pemilik manfaat sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tahapan Prosedur Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana tertuang dalam Pasal 65 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 yaitu setelah berkas permohonan diterima lengkap dan Pemohon telah melakukan pembayaran biaya penerimaan negara bukan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Panitia B melakukan pemeriksaan tanah. Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan tanah masih terdapat ketidak sesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon.

Pada pasal 66 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan maka setelah dilakukan kegiatan pemeriksaan tanah,

1. Kepala Seksi menyiapkan konsep:
 - a. keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon; atau
 - b. keputusan penolakan permohonan Hak Guna Usaha yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.
2. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan permohonan Hak Guna Usaha berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia B dan pertimbangan Kepala Seksi.
3. Pemberian Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan.

Selanjutnya dijelaskan pada Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan Kepala

Kantor Wilayah maka setelah dilakukan kegiatan pemeriksaan tanah, Kepala Bidang menyiapkan konsep:

1. keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon; atau
2. keputusan penolakan permohonan Hak Guna Usaha yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.

Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan permohonan Hak Guna Usaha berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia B dan Kepala Bidang.

Berikut diuraikan Pada Pasal 68 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan Menteri, berkas permohonan disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada Menteri. Penyampaian berkas permohonan sebagaimana dimaksud dibuatkan surat pengantar Kepala Kantor Wilayah yang memuat pendapat, pertimbangan dan usulan dapat atau tidaknya permohonan dikabulkan. Penyampaian berkas permohonan sebagaimana dimaksud dilakukan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian. Dalam hal penyampaian dilakukan melalui sistem elektronik, berkas permohonan secara fisik tetap disimpan di Kantor Wilayah.

Selanjutnya pada Pasal 69 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 diuraikan dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan

Menteri maka Direktur Jenderal memeriksa, meneliti dan mengkaji kelengkapan dan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis berkas permohonan. Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan, penelitian dan pengkajian masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon melalui Kantor Wilayah. Setelah melakukan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian kelengkapan dan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis, Direktur Jenderal menyiapkan konsep:

1. keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon; atau
2. keputusan penolakan permohonan Hak Guna Usaha yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.

Menteri menerbitkan keputusan Pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakan permohonan Hak Guna Usaha berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia B, Kepala Kantor Wilayah dan Direktur Jenderal. Pemberian Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.

D. Perpanjangan dan Pembaruan Hak Guna Usaha

Tata Cara Perpanjangan dan Pembaruan Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 70 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah sebagai berikut :

1. Pemerintah memberikan Perpanjangan Hak Guna Usaha di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang Hak Guna Usaha.
2. Permohonan Perpanjangan Hak Guna Usaha di atas Tanah Negara dapat diajukan setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha.

3. Penilaian usia tanaman atau usaha lainnya efektif dilakukan berdasarkan kriteria kelas kebun atau klasifikasi kegiatan usaha lainnya sesuai penilaian dari instansi teknis terkait pada saat pemeriksaan tanah.

Dijelaskan dalam Pasal 71 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 setelah jangka waktu Hak Guna Usaha dan/atau perpanjangannya berakhir, Pemerintah memberikan Pembaruan Hak Guna Usaha di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang Hak Guna Usaha. Permohonan Pembaruan Hak Guna Usaha dapat diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha atau perpanjangannya berakhir.

Pada Pasal 72 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 diterangkan bahwa dalam hal Hak Guna Usaha di atas tanah Hak Pengelolaan maka permohonan Perpanjangan dan Pembaruan dapat diajukan sekaligus setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif dimanfaatkan oleh pemegang Hak Guna Usaha. Penilaian usia tanaman atau usaha lainnya efektif dilakukan berdasarkan kriteria kelas kebun atau klasifikasi kegiatan usaha lainnya berdasarkan penilaian dari instansi teknis terkait pada saat pemeriksaan tanah.

E. Peralihan Hak Guna Usaha

Dalam ketentuan Pasal 174 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 dalam rangka peralihan Hak Guna Usaha baru dapat dilakukan melalui izin peralihan hak atas tanah. Izin peralihan hak atas tanah diberikan berdasarkan kriteria :

1. calon penerima hak harus berbadan hukum yang bergerak di bidang pertanian, perikanan atau peternakan sesuai dengan hak yang diberikan, untuk peralihan Hak Guna Usaha;
2. calon penerima hak mempunyai reputasi yang baik, tidak pernah dikenakan pembatalan hak, tidak pernah terlibat dengan kejahatan korporasi, tidak pernah masuk dalam daftar hitam di bidang perbankan, dan tanahnya tidak pernah termasuk dalam usulan penetapan Tanah Telantar;
3. penggunaan tanahnya masih sesuai dengan keputusan pemberian haknya;
4. penggunaan dan pemanfaatan tanah masih sesuai dengan peruntukan sebagaimana yang tercantum dalam RTR Wilayah; dan
5. calon penerima hak wajib memfasilitasi kebun masyarakat sekitar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perkebunan, apabila pada saat pemberian hak belum melaksanakan kewajiban tersebut.

Selanjutnya dalam Pasal 175 syarat permohonan izin peralihan hak atas tanah meliputi :

1. mengenai Pemohon:
 - a. identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
 - b. akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;
2. mengenai tanahnya:
 - a. sertifikat Hak Atas Tanah; dan
 - b. dokumen penggunaan dan pemanfaatan tanah;
3. surat pernyataan yang memuat:
 - a. calon penerima hak mempunyai reputasi yang baik;
 - b. tidak pernah dikenakan pembatalan hak;
 - c. tidak pernah terlibat dengan kejahatan korporasi;
 - d. tidak pernah masuk dalam daftar hitam di bidang perbankan; dan
 - e. tanahnya tidak pernah termasuk dalam usulan penetapan Tanah Telantar.

BAB IV

REVITALISASI PENDAFTARAN TANAH HAK GUNA USAHA ATAS TANAH PERKEBUNAN KELAPA SAWIT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUARO JAMBI

Dalam implementasinya hal-hal yang hendak dicapai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terutama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi belum berjalan seperti yang diharapkan sesuai dengan tujuan Pendaftaran Tanah. Untuk itu penting dilakukan revitalisasi pendaftaran tanah khususnya atas hak guna usaha perkebunan kelapa sawit di Kantor Peratanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Revitalisasi pendaftaran tanah yang dimaksud adalah optimalisasi penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah dalam hal ini terutama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpan daftar umum dan dokumen.

Pelaksanaan kegiatan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Peratanahan Kabupaten Muaro Jambi yang menjadi sorotan dalam penelitian ini adalah mengenai Pelaksanaan Kewajiban Mendaftarkan Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit, Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik dan Tatakelola Digitalisasi Warkah Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

A. Pentingnya dilakukan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

Pentingnya dilakukan revitalisasi pendaftaran tanah hak guna usaha atas tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dapat dilihat dari berbagai aspek. Aspek dimaksud yaitu Aspek Yuridis, Filosofis dan Sosiologis. Unsur yuridis menggambarkan bahwa penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran tanah yang dilaksanakan untuk mengatasi permasalahan yang ada dalam pendaftaran tanah dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan.

Pelaksanaan kegiatan Revitalisasi Pendaftaran Tanah dari aspek yuridis adalah mengenai pelaksanaan kewajiban mendaftarkan perolehan tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit. dengan mendaftarkan perolehan tanahnya Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit akan mendapatkan sertipikat. Sertipikat merupakan salinan mengenai data yuridis dan data fisik. Dengan sertipikat pemegang hak dapat membuktikan perolehan dan keberadaan bidang tanah dan dapat menjelaskan tentang tanah tersebut adalah miliknya karena namanya tertera dalam sertipikat.

Unsur filosofis diselenggarakannya kegiatan revitalisasi pendaftaran tanah hak guna usaha atas tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi diartikan mempertimbangkan pandangan

hidup, kesadaran, dan apa yang hendak dicapai atau cita-cita pendaftaran tanah yaitu “terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan.

Alasan sosiologis dibentuknya peraturan perundang-undangan adalah menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Pemegang suatu hak atas tanah tentunya mempunyai hak dan kewajiban. Salah satu kewajiban bagi pemegang hak guna usaha adalah memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20 % dari bidang tanah yang dimanfaatkan. Dengan adanya investasi di sektor perkebunan di suatu wilayah tertentu, diharapkan dapat mendongkrak perekonomian masyarakat sekitar.

1. Mengenai Pelaksanaan Kewajiban Mendaftarkan Hak Atas Perolehan Tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Pelaksanaan kewajiban mendaftarkan hak atas perolehan tanah Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagian besar belum dilaksanakan di wilayah administrasi Kabupaten Muaro Jambi. Tidak ada konsekuensi hukum bagi perusahaan yang belum mendaftarkan perolehan tanhnya. Kondisi seperti ini yang

menjadi salah satu bentuk pemicu terjadinya konflik pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi dan kondisi ini juga menunjukkan kegiatan revitalisasi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi perlu adanya daya dukung dari ketentuan yang berlaku.

Pentingnya revitalisasi pendaftaran tanah dalam lingkup ini dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Bagi masyarakat

Dengan dilaksanakan kewajiban pendaftaran tanahnya atas perolehan tanahnya oleh Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit dengan diterbitkan sertipikat hak guna usahanya ada kontrol negara bagi pemegang hak guna usaha yang tertuang dan kewajiban pemegang hak guna usaha. Diharapkan dengan terbitnya hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit pembangunan kebun masyarakat sekitar juga diuntungkan dengan kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar oleh perusahaan.

b. Bagi perusahaan

Dengan didaftarkan haknya akan terbit sertipikat, perusahaan dapat menggunakan sertipikat ke bank sebagai tambahan modal kegiatan berusaha dalam pengembangan kebun kelapa sawitnya.

c. Bagi Pemerintah Daerah

Konsekuensi pelaksanaan kewajiban mendaftarkan tanahnya yaitu dengan terbitnya sertipikat hak guna usaha atas suatu bidang tanah ada kontribusi Perusahaan dalam bentuk Bea Perolehan Hak Tanah dan

Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah Kabupaten Muaro Jambi.

2. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

Revitalisasi pendaftaran tanah ditandai dengan hadirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Ada ada 3 (tiga) hal penting yang dilakukan optimalisasi dalam revitalisasi pendaftaran tanah pada Peraturan ini yaitu :

- a. media pendaftaran tanah yaitu semula hanya bidang tanah saja dengan aturan yang baru menjadi tidak hanya bidang tanah saja tapi termasuk juga ruang di atas dan di bawah tanah merupakan media pendaftaran tanah;
- b. penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara elektronik;
- c. jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sporadik dari 60 (enam puluh) hari menjadi 30 (tiga puluh) hari, dan jangka waktu pendaftaran tanah secara sistematis semula 30 (tiga puluh) hari menjadi 14 (empat belas) hari.

Salah satu hal penting yang disebutkan dalam ketentuan diatas adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik. penyelenggraan pendaftaran tanah secara elektronik adalah salah satu esensi revitalisasi pendaftaran tanah, dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik diharapkan kegiatan pendaftaran tanah dapat

dilaksanakan secara optimal terutama dapat mempersingkat waktu dalam proses pemberian, perpanjangan maupun pembaruan hak guna usaha atas permohonan yang diajukan oleh calon penerima hak guna usaha.

3. Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah

Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik dapat berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik. Data elektronik yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 84 yaitu :

- a. Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik;
- b. Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik dapat berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik;
- c. Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah;
- d. Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia;
- e. Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.

Kelebihan menggunakan data elektronik yaitu :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik maupun yuridis lebih cepat dan lebih akurat;
- b. Penyajian data fisik dan data yuridis menjadi lebih mudah lebih cepat dilakukan karena datanya mudah ditemukan;
- c. Dalam hal penyimpanan data karena berupa data elektronik cenderung lebih aman dan menghemat ruangan;

- d. Proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam kegiatan peralihan dan perubahan data pendaftaran tanah lainnya lebih cepat dan mudah dilakukan karena tidak lagi memerlukan fisik warkah karena data digital dapat langsung dipanggil secara elektronik dan dapat diketahui status haknya untuk dilakukan perubahan data.

Berdasarkan data dashboard sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan bahwa dari 147 (seratus empat puluh tujuh) bidang hak guna usaha yang telah diterbitkan baru 4 (empat) bidang yang berkas permohonannya telah terinput data secara digital pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Hak guna usaha yang terbit seluas 64.559,69 (enam puluh empat ribu lima ratus lima puluh sembilan koma enam puluh sembilan) hektar, hanya seluas 646.080 (enam ratus empat puluh enam delapan puluh) hektar penyelenggaraan pendaftaran tanahnya dilakukan secara elektronik (revitalisasi pendaftaran tanah). Kondisi seperti ini menunjukkan bahwa input data digital atas warkah perolehan tanah perkebunan kelapa sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi perlu ditingkatkan. Baru $\pm 10\%$ saja data hak guna usaha yang tersimpan dan tersaji data secara elektronik.

Contoh kasus adalah Permasalahan Lahan PT. Fajar Pematang Indah Lestari dengan Masyarakat Desa Sumber Jaya Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi. Akar masalahnya adalah masyarakat Desa Sumber Jaya tidak menerima dengan penetapan tata batas desa yang telah ditetapkan oleh pemda setempat. Pokok masalahnya menurut masyarakat

Desa Sumber Jaya sebagian dari tanah Desa Sumber Jaya diklaim berada dalam lahan Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari. Masyarakat meminta informasi mengenai data fisik maupun data yuridis Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari.

Posisi kasus diatas masih dalam penanganan Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi dimana Bupati Muaro Jambi sebagai Ketua dengan anggotanya Kesbangpol Kabupaten Muaro Jambi, Polres Muaro Jambi, Kejari Muaro Jambi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Permasalahannya adalah masyarakat menginginkan informasi mengenai perolehan bidang tanah dan posisi lokasi bidang tanah hak guna usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari. Informasi yang diharapkan belum juga dapat disampaikan secara utuh kepada masyarakat karena birokrasi yang rumit dan belum tersedianya data secara elektronik. Butuh persetujuan dan waktu dalam mencari data hak guna usaha yang dipermasalahkan. Datanya belum terinput secara keseluruhan atau mekanisme permohonan hak guna usahanya belum terinput secara sistem KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan).

Disisi lain ada hal yang menimbulkan perbedaan persepsi dari anggota Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi, yaitu mengundang Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi untuk dilakukan pembukaan warkah saat gelar kasus kedua kasus diatas.

Hal ini menimbulkan polemik baru, yaitu boleh tidaknya menurut ketentuan dilakukan pembukaan warkah. Sedangkan yang diminta oleh masyarakat yang mengklaim adalah data informasi mengenai perolehan tanah, letak tanah atau informasi data yuridis maupun data fisik kedua perusahaan. Kondisi seperti membuat permasalahan semakin berlarut-larut dan berpotensi menimbulkan konflik.

Penyelenggaraan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi diharapkan segala informasi yang dibutuhkan mengenai suatu hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi tersedia secara elektronik dan mudah diakses sehingga terhadap permasalahan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi dapat segera diambil kebijakan langkah penyelesaiannya sesuai ketentuan berlaku, apakah melalui mekanisme mediasi atau ke pengadilan.

Lebih rinci penerima manfaat pentingnya dilaksanakan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dalam lingkup ini dapat dikelompokkan sebagai berikut :

a. Bagi masyarakat

Revitalisasi pendaftaran tanah secara sederhana maksudnya adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah menggunakan data digital melalui media elektronik dengan output data elektronik, informasi

elektronik, dan dokumen elektronik yang penyajian datanya secara elektronik. Penting bagi masyarakat karena memudahkan masyarakat mendapatkan informasi mengenai data yuridis maupun data fisik atas suatu hak guna usaha secara cepat karena data telah tersaji secara digital atau secara elektronik.

Terkait kasus yang diangkat dalam penelitian ini yaitu permasalahan lahan PT. Fajar Indah Lestari dengan masyarakat Desa Sumber Jaya Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi apabila informasi data yuridis dan data fisik sudah tersimpan dan tersaji secara elektronik dengan mudah diakses oleh petugas selanjutnya diinformasikan kepada masyarakat, sehingga permasalahan lahan dapat diselesaikan secara dini.

b. Bagi Perusahaan

Jejak digital informasi data elektronik yang terinput dalam sistem Komputerasi Kegiatan Pertanahan cenderung lebih aman dan mudah diakses. Sehingga perusahaan dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan haknya. Tidak menutup kemungkinan penanganan kearsipan diperusahaan juga belum tertata dengan baik.

Terkait klaim yang terjadi sehubungan dengan kasus yang diteliti penulis pihak dalam rangka pembuktian haknya perusahaan dapat langsung berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, dengan tersedianya data yang tersaji secara elektronik perusahaan dapat menginformasikan kepada yang mengklaim hak

guna usaha yang mereka miliki mengenai perolehan tanahnya dari mana, dan posisi bidang tanah yang dikuasi dimana, termasuk menghindari kemungkinan perusahaan yang nakal yang menguasai bidang tanah melebihi dari hak guna usaha yang diberikan.

c. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

Menurut Pendapat Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian

Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi:

Pendaftaran Hak Guna Usaha secara menggunakan data digital atau elektronik, dapat mempercepat proses pemberian haknya, karena pemberkasan dari pemohon dapat di scan langsung oleh pemohon sendiri, bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi menguntungkan juga hemat waktu.

Pemanfaatan data elektronik sepanjang bisa diakses melalui Komputerisasi Kegiatan Pertanahan dan dapat di download untuk dijadikan/diterima sebagai bukti dipersidangan, sangat memudahkan Badan Pertanahan Nasional Khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.¹⁰⁵

Disisi lain Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi menerangkan bahwa penyimpanan dan penyajian data elektronik terhadap data hak guna usaha atau revitalisasi pendaftaran tanah khususnya hak guna usaha sangat penting karena beberapa faktor antara lain :

- 1) Masa waktu yang dapat diberikan terhadap hak guna usaha atas tanah pekebunan kelapa sawit maksimal bisa mencapai masa waktu 95 (sembilan puluh lima) tahun, informasi data harus tetap terjaga dan selalu update sesuai keadaan yang sebenarnya dilapangan;

¹⁰⁵ Wawancara dengan Kurnia., SH., MH, Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, 24 Februari 2022

- 2) berkas perolehan tanah atas permohonan hak guna usaha biasanya cukup banyak sehingga memerlukan ruang atau tempat penyimpanan yang cukup besar jadi dengan revitalisasi pendaftaran tanah akan lebih efektif dan efisien menggunakan data digital/elektronik;
- 3) selain ruangan atau tempat penyimpanan yang cukup luas diperlukan tenaga (petugas) yang cukup untuk menyusun dan menata data warkah hak guna usaha apabila tidak diselenggarakan revitalisasi pendaftaran tanah.¹⁰⁶

Revitalisasi pendaftaran tanah dengan menggunakan data digital atau secara elektronik memudahkan dan mempercepat Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dalam rangka menyajikan data elektronik bagi para pihak yang berkepentingan. Terkait permasalahan lahan yang berlokasi Kabupaten Muaro Jambi atau kasus diatas apabila datanya sudah terinput secara digital dapat disajikan secara elektronik, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dapat dengan segera melakukan pengkajian dan penelitian terhadap hak guna usaha yang dipermasalahkan mengenai prosedur dan berkas yang disampaikan apakah sudah sesuai ketentuan yang berlaku atau tidak. Apabila telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dapat menentukan sikap dengan tegas apakah permasalahan lahan dimaksud diselesaikan melalui skema mediasi atau harus diselesaikan dengan menempuh jalur pengadilan.

¹⁰⁶ Wawancara dengan Rarief Sitiawan., SH., MH., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, 21 Februari 2022

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, sebagaimana hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dijelaskan sebagai berikut :

Kegiatan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, seluruh menu layanan yang ada belum semua dimanfaatkan oleh masyarakat baru beberapa saja yang sudah di akses secara masif, diantaranya:

- a. pengukuran kadasteral
- b. pemeriksaan tanah
- c. peralihan hak karena jula beli
- d. peralihan hak karena pewarisan
- e. peralihan hal karena hibah
- f. peralihan hak karena pembagian harta bersama
- g. peralihan hak karena lelang
- h. pemasukan dalam perusahaan (inbrengr)
- i. pemecahan bidang
- j. pemisahan bidang
- k. sertipikat pengganti
- l. hak tanggungan
- m. roya
- n. pertimbangan teknis pertanahan
- o. pendaftaran surat keputusan pemberian hak
- p. dan lain-lain

Senada dengan penelitian ini, Kantor Pertanahan Muaro Jambi melaksanakan pelayanan yang dimanfaatkan oleh sebagian masyarakat/badan hukum berupa Penerbitan Sertipikat atau Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak atau familiar disebut dengan Pendaftaran Surat Keputusan. Pendaftaran Surat Keputusan bertujuan untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah.

Terkait dengan Badan Hukum salah satu yang diharapkan dari Pendaftaran Surat Keputusan ini adalah terbitnya Sertipikat Hak Guna Usaha. Sampai dengan bulan Februari Tahun 2022, Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dalam pelayanannya baru sebatas melakukan Penerbitan Sertipikat/Pendaftaran Surat Keputusan pemberian Hak Guna Usaha, karena luas bidang tanah yang dimohonkan di atas 25 hektar adapun pelayanan pengukuran dan pemeriksaan tanahnya dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi.

Pendaftaran Surat Keputusan dimaksud adalah Pendaftaran Surat Keputusan Hak Guna Usaha yang dalam prakteknya adalah

Penerbitan Sertipikat. Pendaftaran Surat Keputusan Hak Guna Usaha ini menjadi sesuatu yang sangat penting, baik bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi maupun bagi pemohon dalam hal ini adalah Badan Hukum. Pentingnya bagi kantor pertanahan antara lain :

- a. Pendaftaran Surat Keputusan dilakukan agar tidak terjadi habisnya jangka waktu surat keputusan;
- b. Penting dilakukan untuk menjaga produk berupa surat keputusan bisa berdaya guna optimal, karena proses yang dilalui untuk mendapatkan surat keputusan tersebut sangat panjang, sehingga jika tidak didaftarkan sampai dengan batas terakhir jangka waktunya, pekerjaan yg sudah dilaksanakan menjadi sesuatu yang sia-sia;
- c. Penting bagi kantor pertanahan, agar bisa ikut serta dalam mendorong adanya uang pemasukan kepada negara dari adanya kewajiban yang timbul berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) serta ikut membantu pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan dengan dipungutnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- d. Serta penting bagi kantor pertanahan karena untuk mewujudkan kepastian hukum.

Sedangkan pentingnya Pendaftaran Surat Keputusan bagi Pemohon/Badan Hukum, yaitu :

- a. Badan hukum akan segera mendapatkan kepastian hukum terhadap objek yang dikuasainya;
- b. Untuk menjaga proses permohonan yang sudah dilakukannya dalam kurun waktu yang panjang;
- c. Untuk mendapatkan perlindungan hukum dari upaya-upaya pihak yang tidak bertanggung jawab yang akan bisa sewaktu-waktu mengganggu dengan segala caranya;
- d. Produk Pendaftaran Surat Keputusan yang berupa Sertipikat Hak Guna Usaha bisa dijadikan agunan guna untuk menambah modal bagi pembangunan kebun.

Konsekuensi yang diterima badan hukum dengan terbitnya surat keputusan dan harus di penuhi sebelum proses Pendaftaran Surat Keputusan yaitu adanya kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Terkadang Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang di kenakan kepada Badan Hukum dengan nilai yang sangat tinggi, sehingga ada Badan Hukum yang belum sanggup memenuhi dan menjadi tidak berdaya. Bahkan sampai dengan jangka waktunya habis dari surat keputusan tersebut berlaku, Badan Hukum belum

sanggup memenuhinya akibat dari itu maka akan menjadi hapusnya surat keputusan yang ada dan menjadi tidak berlaku.

Kondisi yang seperti ini memerlukan adanya revitalisasi dari pihak yang mempunyai kewenangan. Pihak yang mempunyai kewenangan dalam hal ini adalah kantor pertanahan dan Organisasi Pimpinan Daerah terkait pemungut Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB). Langkah yang di lakukan untuk membuat Badan Hukum yang sudah mendapatkan surat keputusan tersebut menjadi berdaya lagi dengan cara :

- a. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kabupaten Muaro Jambi memberikan kelonggaran waktu dalam memenuhi kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- b. Kantor pertanahan berkenan menerima pendaftaran Surat Keputusan meski BPHTB belum di lunasi, dengan catatan, setelah di daftar pada masa jangka waktunya belum berakhir, permohonan tersebut belum diproses lebih lanjut sebelum menunjukkan bukti lunas BPHTB.

Dengan demikian maka revitalisasi Pendaftaran Surat Keputusan terhadap Badan Hukum akan terwujud, jika tidak di lakukan yang demikian maka Badan Hukum tersebut akan berhenti dalam pembangunan kebun, di samping itu langkah yang di ambil kantor pertanahan ini sebagai bagian cara untuk mendukung kemudahan berinvestasi bagi Pelaku Usaha Badan Hukum di Kabupaten Muaro Jambi.¹⁰⁷

B. Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

1. Mengenai Pelaksanaan kewajiban mendaftarkan hak atas perolehan tanah perkebunan kelapa sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

¹⁰⁷ Wawancara dengan Rarif Setiawan, SH., MH, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, 21 Februari 2022

Faktor penghambat dalam masalah ini adalah tidak ada daya dukung dari perundang-undangan dan ketentuan berlaku dalam pelaksanaan kewajiban pendaftaran tanah atas perolehan tanahnya bagi Pelaku Usaha Perkebunan/Badan Hukum.

Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi dijelaskan :

Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya. Masa berlaku izin lokasi adalah selama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai sekurang-kurangnya 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi.

Mekanisme perolehan tanah bagi pelaku usaha perkebunan dengan cara Izin Lokasi ini mengandung konsekuensi kewajiban untuk mendaftarkan hak dalam hal ini Hak Guna Usaha atas perolehan tanah tersebut pada Kantor Pertanahan Setempat.

Kewajiban mendaftarkan hak atas perolehan tanah oleh Pelaku Usaha Perkebunan Non Perseorangan (Perusahaan Perkebunan) diatur dalam Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2019 yang berbunyi “Tanah yang sudah diperoleh wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) tahun sejak berakhirnya masa berlaku Izin Lokasi atau Perpanjangan Izin Lokasi.”

Regulasi ini sudah dicabut telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang. Harapannya ada penegeasan tentang kewajiban pendaftaran perolehan tanah bagi pelaku usaha perkebunan. Namun subtansi kewajiban atas perolehan tanah bagi pelaku usaha perkebunan masih sama. Perbedaannya hanya pada mekanisme perolehan tanahnya yang tidak lagi melalui izin lokasi lagi tetapi melalui Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR).

Dalam Pasal 21 Ayat (6) Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 13 Tahun 2021 tersebut mekanisme perolehan tanah bagi pelaku usaha yang dimaksud dalam Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) adalah Tanah yang diperoleh dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun masa berlaku KKPR wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan paling lambat 1 (satu) tahun waktu berakhirnya KKPR.

Disisi lain keengganan dan keterlambatan pelaku usaha perkebunan kelapa sawit di wilayah Kabupaten Muaro Jambi mendaftarkan perolehan tanahnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi disebabkan antara lain :

- a. proses izin lainnya yang menjadi syarat kelengkapan untuk diajukannya hak guna usaha membutuhkan waktu cukup lama;
- b. konsekwensi mendaftarkan hak guna usaha ialah Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan yang jumlah nominalnya cukup besar, cash flow

perusahaan belum tersedia, karena operasional kegiatan perusahaan perkebunan masih baru berjalan saat kewajiban mendaftarkan perolehann tanahnya sudah harus dilakukan;

- c. ada kewajiban lainnya yang harus dipenuhi yaitu kewajiban memfasilitasi kebun masyarakat sekitar 20 % (dua puluh persen) dari luas kebun yang dimanfaatkan sebagai syarat dipertimbangkannya hak guna usaha diberikan yang dalam pelaksanaaannya tidak mudah dipenuhi oleh perusahaan perkebunan.

2. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali secara elektronik terhadap hak guna usaha atas tanah perkebunan kelapa sawit dalam rangka memudahkan masyarakat ataupun pihak yang berkepentingan memperoleh informasi tentang data yuridis maupun data fisik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Namun dalam pelaksanaannya tidaklah mudah ada beberapa faktor penghambat yang mempengaruhi pelaksanaan kegiatannya antara lain :

- a. Belum siapnya sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional.

Saat ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional sedang gencar-gencarnya menyiapkan teknologi pendukung yang dibutuhkan dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah secara elektronik. Bidang yang menangani hal

tersebut pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional adalah Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Berkelanjutan bekerjasama dengan Direktorat Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang serta Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.

Untuk penyimpanan dan penyajian data hak guna usaha serta penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik terlebih dahulu harus dilakukan validasi dan verifikasi data oleh Direktorat Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang bersama dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah selanjutnya mengenai teknologi yang bagaimana yang harus disiapkan atau teknologi bagaimana yang dibutuhkan itu menjadi tugas Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Berkelanjutan.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi yang menangani penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah atas hak guna usaha di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi menjelaskan bahwa;

kegiatan verifikasi dan validasi data Hak Guna Usaha secara Nasional telah dilaksanakan 2 (dua) kali kegiatan yang diselenggarakan masing-masing tanggal 18-19 November 2019, dan tanggal 01-03 Maret 2022. Penyelenggaraan kegiatan tersebut merupakan tindak lanjut Rapat Pertemuan Koordinasi Kompilasi Informasi Geospasial Tematik Hak Guna Usaha.

Karena banyaknya data yang secara detail harus diteliti dan dikonfirmasi dalam rangka validasi dan verifikasi data hak guna usaha

dan sangat pentingnya update data sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dilapangan yang nantinya menjadi informasi publik, jadi persiapan yang dilakukan juga harus matang, sehingga sampai saat ini sistem aplikasi data elektronik masih dalam proses pembangunannya.¹⁰⁸

- b. Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) belum update dengan perubahan ketentuan yang baru yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Tanah.

Awal tahun 2021 semua pengajuan permohonan hak guna usaha dalam pelaksanaannya harus diinput secara digital. Semua permohonan hak guna usaha harus diinput ke dalam Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Pintu masuk permohonan adalah Kantor Pertanahan setempat. Baik yang menjadi kewenangan Kantor Wilayah maupun kewenangan Kementerian Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional. Untuk Kabupaten Muaro Jambi berdasarkan data hak guna usaha Kabupaten Muaro Jambi dari 147 hak guna usaha yang sudah terinput secara digital ada 4 (empat) hak guna usaha.

Saat awal pelaksanaan input data digital permohonan hak guna usaha (revitalisasi pendaftaran tanah) mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha. Alur permohonan masuk yang diakomodir oleh sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) adalah semua permohonan hak guna usaha masuk melalui Kantor Pertanahan. Baik luas 25 hektar kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, luas 25 s/d 250 yang merupakan kewenangan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi maupun 250 hektar ke atas yang menjadi kewenangan Kementerian Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya dalam proses Panitia B secara Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) pelaksanaannya luas 0-25 hektar kewenangan Kantor Pertanahan, luas 250 hektar ke atas merupakan kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

Saat ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Tanah mulai berlaku permohonan hak guna

¹⁰⁸ Wawancara dengan Ajeng Nilamsari., SH., MH, Analis Hukum Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Jambi, 2 Februari 2022

usaha diajukan sesuai kewenangan maskudnya yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diajukan permohonannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan yang menjadi kewenangan Kantor Wilayah dan Kementerian diajukan permohonannya ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propivinsi Jambi. Namun dalam pelaksanaannya sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan tidak mengakomodir hal tersebut. Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan hanya mengakomodir permohonan yang menjadi kewenangan kantor pertanahan, tidak tersedia pintu masuk Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi terhadap permohonan hak guna usaha hanya ada di Kantor Pertanahan, namun sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan membacanya hak guna usaha yang masuk adalah kewenangan Kantor Pertanahan. Sehingga dibutuhkan pemandu input data Komputerisasi Kegiatan Pertanahan dari Pusdatin.¹⁰⁹

3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah

Dalam penginputan, penyimpanan dan penyajian data hak guna usaha dalam kegiatan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi menggunakan data elektronik. Untuk dapat menggunakan data elektronik dibutuhkan transfer data ke dalam bentuk digital. Dalam penyimpanan

- a. Perbedaan persepsi terhadap publish data hak guna usaha dalam penyelesaian masalah pertanahan

Dalam penyelesaian kasus permalahan lahan yang diangkat dalam penelitian ini posisi kasus masih dalam penanganan Tim

¹⁰⁹ Wawancara dengan Ajeng Nilamsari., SH., MH, Analis Hukum Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Jambi, 2 Februari 2022

Terpadu Kabupaten Muaro Jambi, dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi merupakan salah satu anggotanya. Agenda dalam posisi ini adalah permintaan pembukaan warkah oleh Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi dengan mengundang Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi. Hal ini menunjukkan terjadi perbedaan persepsi.

Menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi bahwa data hak guna usaha dalam pembukaan warkah tidak dapat dilakukan karena Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi bukanlah Aparat Penegak Hukum, atau yang berhak untuk membuka warkah hak guna usaha dan data hak guna usaha. Sehingga dalam pelaksanaan penyelesaian permasalahan lahan antara Permasalahan Lahan PT. Fajar Pematang Indah Lestari dengan Masyarakat Desa Sumber Jaya Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi tidak dapat dilaksanakan. Padahal yang dibutuhkan adalah informasi data isi warkah bukan dibukanya warkah saat gelar kasus dilaksanakan.

- b. Penataan warkah hak guna usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi perlu ditata ulang sekaligus melakukan proses digitalisasi data

Menurut Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan warkah adalah dokumen yang

merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dipergunakan sebagai pendaftaran bidang tanah tersebut.¹¹⁰

Masih terdapat perbedaan persepsi berbeda mengenai posisi warkah hak guna usaha disimpan dimana. Masih ada petugas Kantor Peratanahan Kabupaten Muaro Jambi yang menyatakan bahwa posisi warkah hak guna usaha wilayah administrasi Kabupaten Muaro Jambi disimpan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi. Karena sulitnya menemukan warkah hak guna usaha petugas berasumsi mungkin saat diterbitkan warkah masih tersimpan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi, dengan alasan karena proses kepanitiaannya dilakukan pada Kantor Wilayah Badan Peratanahan Nasional Provinsi Jambi.

Kondisi seperti ini mempengaruhi langkah penyelesaian kasus Tim terpadu Kabupaten Muaro Jambi berinisiatif mengundang Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Provinsi Jambi dalam penyelesaian kasus Permasalahan Lahan PT. Fajar Pematang Indah Lestari dengan Masyarakat Desa Sumber Jaya Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi tersebut dengan agenda pembukaan warkah dan meminta Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi membawa warkah terkait permasalahan yang akan dibahas.

¹¹⁰ Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan; Fokusmedia;hal 333

Kondisi seperti ini dapat dianalisa bahwa penataan warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi perlu dilakukan penataan kembali. Terkait dengan kasus yang diteliti terjadi diskomunikasi antara Kantor Peratanahan Kabaupaten Muaro Jambi dengan Tim terpadu Kabupaten Muaro Jambi tentang dimana warkah tersimpan sehingga informasi yang dibutuhkan tidak tersampaikan dan penanganan kasus menjadi terhambat.

C. Cara Mengatasi Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

1. Mengenai Kewajiban Mendaftarkan Hak Atas Perolehan Tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Kewajiban mendaftarkan perolehan tanah bagi pelaku usaha perkebunan tertuang dalam ketentuan yang berlaku, namun bagi pelaku usaha perkebunan yang tidak melaksanakan kewajiban dimaksud tidak ada sanksi dalam ketentuan berlaku. Artinya tidak ada daya dukung dari ketentean yang berlaku terhadap kewajiban mendaftarkan perolehan tanah bagi pelaku usaha perkebunan. Langkah strategis yang telah dilakukan adalah koordinasi di Tingkat Kantor Wilayah Badan Peratanahan Nasional Provinsi Jambi dengan Dinas Perkebunan Provinsi Jambi sampai ke Jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Disbun Kabupaten/Kota se-Provinsi Jambi dengan langkah awal melakukan

identifikasi dan verifikasi perkebunan kelapa sawit yang sudah ada Izin Usaha Perkebunan (IUP) tapi belum melaksanakan kewajibannya yaitu mendaftarkan perolehan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya dilakukan sosialisasi dan mendorong perusahaan perkebunan kelapa sawit agar segera melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan haknya.

2. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Menurut Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi “langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dalam rangka mengatasi faktor penghambat dalam rangka Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi adalah sebagai berikut :

- a. Record data permohonan hak guna usaha
Salah satu penunjang penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah secara elektronik secara bertahap yaitu dengan digitalisasi dokumen permohonan Hak Guna Usaha. Pemohon hak guna usaha diharuskan juga menyampaikan dokumen digital permohonannya selain data berkas asli permohonan hak guna usahanya saat mengajukan permohonan untuk pertamakali. Karena untuk dapat input data permohonan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi saat ini sudah berbasis digital. Semua berkas permohonan dan alas hak yang dilampirkan dalam bentuk data digital. Scan data dalam aplikasi juga harus di upload. Setelah data di input akan terintegrasi dari mulai masuk permohonan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sampai dengan kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi hingga ke Kementerian Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kewenangan dalam konteks luasan.
- b. Verifikasi dan validasi data hak guna usaha

Dalam rangka persiapan penyajian data hak guna usaha secara digital maka data yang masuk harus selalu update maka dilakukan validasi dan verifikasi data hak guna usaha. Informasi ini harus dipastikan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya atau sesuai dengan keadaan di lapangan.

- c. Tersedia petugas input data hak guna usaha
Tersedia petugas loket yang masing-masing memiliki tugas yang salah satunya adalah menginput berkas. Semua permohonan hak yang diajukan termasuk permohonan hak guna usaha masuk secara digital dan disampaikan juga berkasnya melalui petugas input data di bagian loket.
- d. Sosialisasi kesiapan dalam penyimpanan dan penyajian data hak guna usaha secara elektronik
Setiap apel pagi tidak lupa disampaikan sosialisai tentang mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah berbasis elektronik. Diharapkan agar semua lini pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi mendukung kegiatan tersebut karena sudah menjadi ketentuan yang berlaku saat ini.¹¹¹

Komitmen Kementerian Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional revitalisasi pendaftaran tanah harus dijalankan termasuk pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, karena sangat penting dilakukan sebagaimana yang diuraikan sebelumnya. Namun dalam pelaksanaannya ada beberapa faktor penghambat dalam pelaksanaannya. Faktor penghambat revitalisasi pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tidak dapat hanya diselesaikan sendiri akan tetapi butuh dorongan dan dukungan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi dan Kementerian ATR/BPN.

Hasil penelitian terhadap hambatan yang terjadi langkah solusi yang telah dilakukan oleh jajaran Kementerian ATR/BPN sebagai berikut :

¹¹¹ Wawancara dengan Rarief Setiawan, SH, MH, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Maro Jambi, 21 Februari 2022

- a. Akan dibentuk ULK (Unit Layanan Khusus) yang menangani sistem elektronik dan data elektronik dalam penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran tanah atas hak guna usaha.

Langkah strategis yang dilakukan oleh kementerian ATR/BPN yaitu dengan melakukan identifikasi terhadap permasalahan sistem elektronik maupun validasi dan verifikasi data elektronik. Akan dibentuk Unit Layanan Khusus yang menangani permasalahan sistem elektronik dan data elektronik.

Semua layanan pertanahan terkait dengan sistem dan data elektronik akan ditangani oleh Unit Layanan Khusus, setelah data terinput (akselerasi sistem dan data elektronik) baru kegiatan didistribusikan sesuai kewenangan, apakah kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

- b. Secara faktual Input data (akselerasi sistem dan data elektronik) permohonan hak guna usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi masih dipandu Petugas ahli Informasi dan Teknologi dari Pusat Data dan Informasi Pertanahan Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Pusdatin).

Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) termasuk juga kegiatan yang menjadi kajian Unit Layanan Khusus Kementerian ATR/BPN, karena Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) adalah sumber identifikasi data dan validasi data elektronik.

Menurut keterangan Analis Hukum Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi yang menangani sirkulasi data input secara elektronik hak guna usaha di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi menerangkan :

secara faktual saat ini terkait berkas hak guna usaha yang akan masuk ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sejak tahun 2021 dalam pelaksanaan penginputannya dipandu oleh petugas ahli informasi dan teknologi dari Pusdatin dengan dibantu mengkomunikasikannya oleh petugas dari Kantor Wilayah Badan Peratanahan Pronvisi Jambi, dimana semua berkas hak guna usaha pintu masuknya tetap pada Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) kantor pertanahan setempat. Masalahnya Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) belum update sesuai dengan perubahan ketentuan saat ini mengenai hak guna usaha. Permohonan hak guna usaha yang sudah terinput terbaca di sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) setempat sebagai kewenangan Kantor Pertanahan walaupun kewenangannya berada di Kantor Wilayah. Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) tidak membedakan atas kewenangan sesuai luasan yang diinput. Untuk menyelesaikan kondisi seperti ini agar kegiatan pendaftaran tanah tetap berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku butuh bantuan tenaga ahli informasi dan teknologi dari Pusdatin.¹¹²

- c. Menyamakan persepsi dalam menangani permasalahan lahan hak guna usaha bahwa data yang dibutuhkan masyarakat adalah bersifat informatif bukan pembukaan warkah seperti pelaksanaan pembuktian pada pengadilan.

Menyamakan persepsi kepada semua jajaran pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi terhadap data yang dibutuhkan

¹¹² Wawancara dengan Ajeng Nilamsari, SH, MH, Analis Hukum Pertanahan Kanwil BPN Provinsi Jambi, tanggal 2 Februari 2022

dalam menyelesaikan suatu permasalahan lahan adalah informasi mengenai data yuridis maupun fisik bukan dengan membuka warkah dihadapan petugas yang berwenang maupun yang tidak berwenang, namun data yang dibutuhkan adalah data informasi mengenai perizinan, perolehan tanahnya, kesesuaian tata ruangnya, siapa pemegang haknya, dimana letak lokasi tanahnya terhadap hak yang diberikan.

Terkait permasalahan lahan antara PT. Fajar Pematang Indah Lestari dengan Masyarakat Desa Sumber Jaya Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi, dimana akar masalahnya adalah masyarakat Desa Sumber Jaya tidak menerima dengan penetapan tata batas desa yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat. Pokok masalahnya menurut masyarakat Desa Sumber Jaya sebagian dari tanah Desa Sumber Jaya di klaim berada dalam lahan Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari. Masyarakat meminta informasi mengenai data fisik maupun data yuridis Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari.

Dalam pelaksanaan penyelesaian permasalahan lahan tersebut bukan warkah dibuka pada saat gelar kasus di Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi tetapi petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi selaku Anggota Tim Terpadu menyampaikan informasi yang tercatat dalam data warkah. Sehingga pihak yang berkepentingan mengetahui informasi yang dibutuhkan. Diharapkan dengan

tersampainya informasi yang dibutuhkan masyarakat pada permasalahan dimaksud dapat diselesaikan secara dini, minimal dapat ditentukan langkah penyelesaian melalui mekanisme mediasi ataukah jalur pengadilan.

3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah

Solusi yang dilakukan terhadap faktor penghambat pelaksanaan kegiatan revitalisasi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi adalah “Memperbaiki Tata Kelola Warkah dan Melakukan Digitalisasi Warkah Hak Guna Usaha Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagai penunjang dilaksanakan identifikasi dan validasi data elektronik dalam rangka penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran tanah hak guna usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.”

Warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut. Pengelolaan warkah dan arsip/dokumen di Kantor Pertanahan menjadi perhatian yang serius. Penundaan berlarut penyelesaian kasus pertanahan akibat warkah yang hilang termasuk dugaan penyimpangan prosedur penggunaan warkah. Untuk mengatasi masalah tersebut maka perbaikan tata kelola warkah atau manajemen arsip di Badan Pertanahan Nasional harus dilakukan.

Masih terdapat sejumlah masalah klasik, seperti jumlah sumber daya manusia pengelola arsip yang terbatas, anggaran pengelolaan arsip yang minim, ruang atau sarana dan prasarana yang belum representatif,

serta mekanisme pengawas dan pertanggungjawaban pengelolaan arsip yang masih belum jelas.

Kondisi saat ini tata kelola warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagian besar masih menggunakan warkah analog, meski bagi jenis warkah tertentu sudah ada warkah digital namun jumlah masih sedikit. Terhadap warkah hak guna usaha berdasarkan luasan baru sekitar 10 % (sepuluh persen) yang sudah digitalisasi warkah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pentingnya dilakukan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi yaitu :

a. Mengenai Pelaksanaan Kewajiban Mendaftarkan Hak Atas Perolehan Tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Melaksanakan kewajiban mendaftarkan perolehan tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah penting dilakukan dalam rangka mewujudkan hal-hal yang dicita-citakan dalam pendaftaran tanah yaitu :

- terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah hak yang sudah terdaftar.
- terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi

- Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan
- b. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi
- memudahkan masyarakat ataupun pihak yang berkepentingan memperoleh informasi tentang data yuridis maupun data fisik mengenai hak guna usaha atas perkebunan kelapa sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
 - Masa waktu yang dapat diberikan terhadap hak guna usaha atas tanah perkebunan kelapa sawit maksimal bisa mencapai masa waktu 95 (sembilan puluh lima) tahun, informasi data harus tetap terjaga dan selalu update sesuai keadaan yang sebenarnya dilapangan;
3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah
- berkas perolehan tanah atas permohonan hak guna usaha biasanya cukup banyak sehingga memerlukan ruang atau tempat penyimpanan yang cukup besar jadi akan lebih efektif dan efisien menggunakan data digital/elektronik;
 - selain ruangan atau tempat penyimpanan yang cukup luas diperlukan tenaga (petugas) yang cukup untuk menyusun dan menata data warkah hak guna usaha.

2. Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi adalah :

a. Mengenai Pelaksanaan Kewajiban Mendaftarkan Hak Atas Perolehan Tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Faktor penghambat dalam masalah ini adalah tidak ada daya dukung dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pelaksanaan kewajiban pendaftaran tanah atas perolehan tanah bagi Pelaku Usaha Perkebunan/Badan Hukum.

b. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

- Belum siapnya sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional
- Sitem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) belum update dengan perubahan ketentuan yang baru yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Tanah.

3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah

- Perbedaan persepsi terhadap publish data hak guna usaha dalam penyelesaian masalah pertanahan tentang keberadaan warkah hak guna usaha.

- Penataan warkah hak guna usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi baru sebagian kecil yang sudah tergitalisasi .

3. Cara Mengatasi Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi yaitu :

- a. Mengenai Kewajiban Mendaftarkan Hak Atas Perolehan Tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Dilakukan koordinasi dari Tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi dengan Dinas Perkebunan Provinsi Jambi sampai ke Jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Disbun Kabupaten/Kota se-Provinsi Jambi dengan langkah awal melakukan identifikasi dan verifikasi perkebunan kelapa sawit yang sudah ada Izin Usaha Perkebunannya (IUPnya) tapi belum melaksanakan kewajiban mendaftarkan perolehan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya dilakukan sosialisasi untuk mendorong perusahaan perkebunan kelapa sawit agar segera melaksanakan kewajiban untuk segera mendaftarkan haknya.

- b. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

- Dibentuk ULK (Unit Layanan Khusus) yang menangani sistem elektronik dan data elektronik dalam penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran tanah atas hak guna usaha.
- Pelaksanaan input data (akselerasi sistem dan data elektronik) permohonan hak guna usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi perlu dipandu Petugas ahli Informasi dan Teknologi dari Pusat Data dan Informasi Pertanahan Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Pusdatin).

3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah

- Persamaan persepsi dalam penanganan permasalahan lahan hak guna usaha mengenai data yang dibutuhkan masyarakat adalah bersifat informatif bukan pembukaan warkah seperti pelaksanaan pembuktian pada pengadilan.
- Memperbaiki tatakelola warkah dan melakukan digitalisasi warkah Hak Guna Usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagai penunjang dilaksanakan identifikasi dan validasi data elektronik dalam rangka penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran tanah hak guna usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

B. SARAN

1. Kewajiban mendaftarkan perolehan hak tanah bagi badan hukum dalam pelaksanaannya harus diberikan sanksi yang jelas sebagai efek jera bagi

perusahaan perkebunan kelapa sawit, agar maksud dan tujuan yang hendak dicapai dari pendaftaran tanah terwujud.

2. Penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran perlu didukung dengan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian ATR/BPN dan Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan yang update dengan setiap perubahan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak ada kendala saat input data hak guna usaha pada Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan Kabupaten.
3. Agar dilakukan monitoring dan evaluasi tata kelola warkah dan digitalisasi warkah hak guna usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.

Afifudin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2009.

A. Gunawan Setiardja, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Jogjakarta, 1990.

Ahmad Tanzeh dan Suyitno, *Dasar-Dasar Penelitian Cetakan Pertama*, Elkaf, Surabaya, 2006.

Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan", Vol. 5 No. 1, Januari, 2020.

Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Edisi 1, Cetakan Pertama, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Bandung, CV. Mandar Maju, 1999.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta, Djambatan, 2007

Bronto Susanto, Jurnal Ilmu Hukum, Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan PP 24 Tahun 1997, Alumni Fakultas Hukum Untag, Surabaya, 2014.

Fernando M Manulang, 2007, Hukum Dalam Kepastian, Prakarsa, Bandung.

H.R Otje Salman, S, Filsafat Hukum, Perkembangan dan Dinamika Masalah, Bandung PT. Refika Aditama, 2010.

Hairan, “Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Makalah disampaikan di Fakultas Hukum Universitas Mulawarman. Kalimantan Timur, 5 Februari 2012.

Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia, Cetakan Kedua, Arkola, Surabaya, 2003.

Jan Michiel Otto, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT Revika Aditama, Bandung, 2006.

Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan, Fokusmedia.

Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995.

Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, Hukum sebagai Suatu Sistem, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993.

Linda M. Sahono, “Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya”, Jurnal Perspektif, Edisi No.2, Vol.17, 2012.

Maria S.W Sumardjono, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah”, Makalah disampaikan di UGM, Yogyakarta, 21 Oktober 1997.

Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Bandung, CV.Mandar Maju, 2010.

Miriam Budiardjo, Dasar-Dasar Ilmu Politik, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998.

Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis, Republika, Jakarta, 2008.

Perpustakaan Nasional, Himpunan Peraturan dan Undang-Undang tentang Agraria dan Pertanahan Edisi Terbaru, Oktober 2017.

Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional.

R. Suprpto, Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek, Jakarta, CV.Mustari, 2006.

Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia.

S.Margono, Metodologi Penelitian Pendidikan, Rineka Cipta, Jakarta, 1997.

Satjipto Rahardjo, Biarkan Hukum Mengalir, Catatan Kritis Tentang Pergulatan Manusia dan Hukum, Cetakan Pertama, Jakarta, Kompas, 2007.

- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, Hukum Adat Indonesia, Cetakan Ketiga, Rajawali Press, Jakarta, 1986.
- Sonny Keraf, Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya, Kanisius, Yogyakarta, 1998.
- Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah, Alumni, Bandung, 2004.
- Sudikno Mertokusumo dalam H.Salim Hs, Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Sudikno Mertokusumo, 2007, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Cetakan Kedua, Yogyakarta, Liberty, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, Teori Hukum, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014
- Suwoto Mulyosudarmo, Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan, Universitas Airlangga, Jakarta, 1990.

Tampil Anshari Siregar, Pendaftaran Tanah Kepastian Hak, Cetakan Pertama, Multi Grafik, Medan, 2007.

Tubagus Haedar Ali, “Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang”, Makalah disampaikan di Ceramah Dasawarsa Bhumi Bhakti Adiguna, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 29 Februari 1998.

Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.

B. JURNAL

Muh.Arsyad Maful, “Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara”, Jurnal Supremasi, Vol.2, Edisi No.2, 2002.

Ana silviana, Mira Novana Ardani, Jurnal, Sinden Bertapa, Metode Menuju Tertib Administrasi Pertanahan,

Ateng Syafrudin, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab”, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000.

Chairul Basri Ahmad, Pendaftaran Tanah, Bulletin LMPDP, November 2007 – Januari 2008.

Hamidi, Metode Penelitian Kualitatif, UMM Press, Malang, 2004.

I Gusti Agung Dwi Satya Permana, I Ketut Sandi Sudarsana, Jurnal KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BIDANG TANAH.

Indrohato, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.

Inge Dwisvimiari, "Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum", Jurnal Dinamika Hukum, Vol.11, Edisi No.3, 2011.

Novina Sri Indiraharti, "Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya", Jurnal Ilmiah LEMDIMAS, Edisi No.2 Vol.6, 2006, hlm.51.

C. INTERNET

<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle>

<https://eprints.ummetro.ac.id/486/4>

<https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif>

<https://jambi.bps.go.id> konsep perusahaan perkebunan

<https://lbhyogyakarta.org>2012/09/29

<https://suduthukum.com>Pendaftaran Tanah Yang Merupakan Legal Cadaster Dan Fusal Cadaster 2017/07/15

<https://www.merdeka.com>Revitalisasi adalah Proses Meningkatkan Kualitas, ketahuilah Berbagai Contohnya 10 Nov 2021

Raharja.ac.id/2020/11/04

D. PERATURAN

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang.

E. WAWANCARA

Wawancara dengan Ajeng Nilamsari, SH, MH, Analis Hukum Pertanahan Kanwil BPN Provinsi Jambi.

Wawancara dengan Kurnia, SH, MH, Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Wawancara dengan Rarief Setiawan, SH, MH, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Maro Jambi.