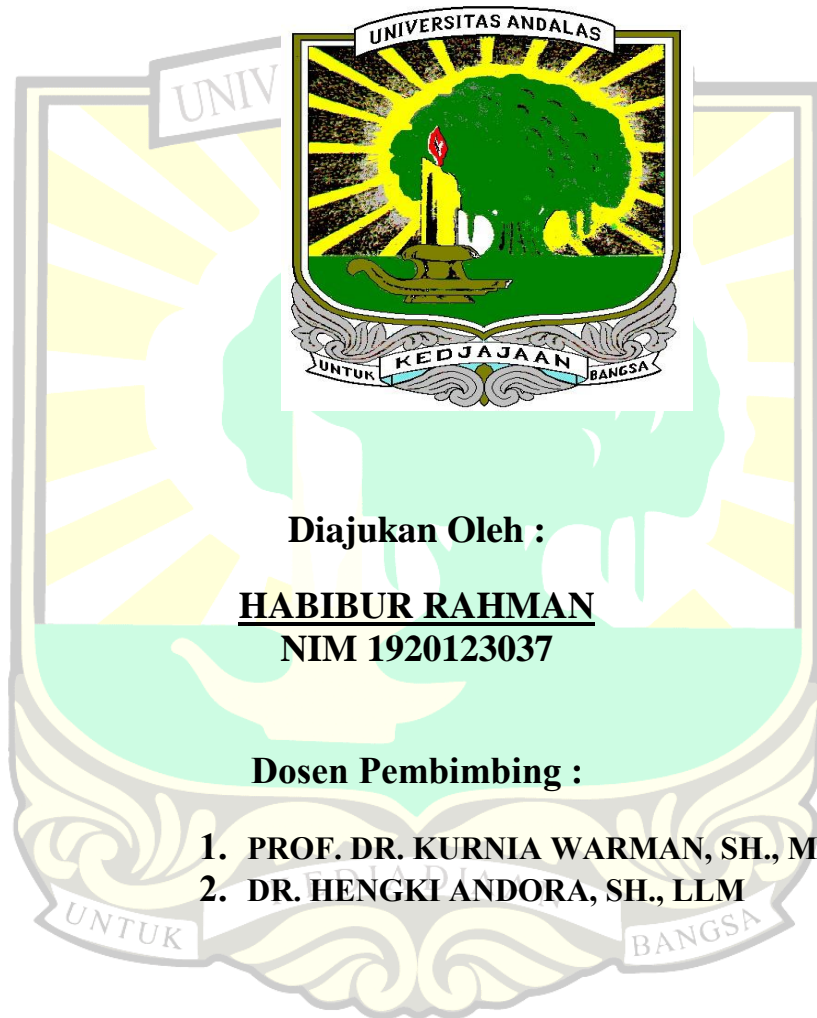


**PENDAFTARAN TANAH HAK GUNA USAHA SEBAGAI ASET
YAYASAN PENDIDIKAN ISLAM AL-AIDARUSIYAH RIAU
DI KABUPATEN ROKAN HULU**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada
Program Pascasarjana Universitas Andalas



Diajukan Oleh :

HABIBUR RAHMAN
NIM 1920123037

Dosen Pembimbing :

- 1. PROF. DR. KURNIA WARMAN, SH., M.HUM**
- 2. DR. HENGKI ANDORA, SH., LLM**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2023**

**PENDAFTARAN TANAH HAK GUNA USAHA SEBAGAI ASET YAYASAN
PENDIDIKAN ISLAM AL-AIDARUSIYAH RIAU
DI KABUPATEN ROKAN HULU**

**Tesis, S2, Habibur Rahman, 1920123037
Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas**

ABSTRAK

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak yang baru yang tidak terdapat didalam Hukum Adat namun tidak sama dengan hak *erfpacht* dalam Hukum Perdata Barat/BW yang merupakan hak kebendaan. Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana status hukum dari kepemilikan tanah yang diserahkan oleh ninik mamak kepada yayasan, bagaimana proses penyerahan tanah yang dilakukan ninik mamak kepada yayasan dan bagaimana proses pendaftaran tanah sebagai aset yayasan. Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat dilapangan. Dalam penelitian ini sumber data diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan wawancara terstruktur. Hasil Penelitian, Status hukum dari kepemilikan tanah yang diserahkan oleh ninik mamak kepada yayasan yaitu tanah ulayat, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 mengatur bahwa tanah adat akan didaftar dalam buku tanah. Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata). Sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian. Proses penyerahan tanah yang dilakukan ninik mamak kepada yayasan yaitu harus ada surat keterangan hibah yang dibuat dihadapan PPAT, dan diketahui oleh ninik mamak agar dikemudian hari tidak menimbulkan permasalahan akan tetapi dalam prakteknya warga setempat beranggapan bahwa tanah itu masih tanah ninik mamak yang bisa di pergunakan untuk tanah ulayat padahal tanah pesantren itu sudah ada akta hibah dan seharusnya yayasan wajib memfasilitasi pada luas kebun plasma sebesar 20% (dua puluh persen) dari luas kebun inti. Oleh karena itu dalam KUHPerdata pemberian hibah di atur di dalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 yang mana penerima hibah tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individualnya. Serta pendaftaran tanah HGU sebagai aset yayasan yaitu masih belum efektif karena harus berdasarkan peraturan sebelum mengajukan permohonan hak maka pemohon terlebih dahulu harus mengajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan. Namun dalam hal ini pendaftaran tanah hak guna usaha untuk Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau dilakukan pada tahun 2019 sampai saat ini masih sampai pengurusan di pengukuran/peta bidang karena masih ada proses lanjutannya untuk pendaftaran panitia B. Dalam hal prosesnya jika PBT hasil dari pengukuran didaftarkan ke Kanwil BPN Riau untuk panitia B maka Produk panitia B yaitu SK pemberian hak. Apabila sudah mempunyai SK pemberian hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk penerbitan Sertipikat HGU.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, HGU, Yayasan

**REGISTRATION OF LAND FOR BUSINESS USAGE AS ASSETS OF THE
AL-AIDARUSIYAH RIAU ISLAMIC EDUCATION FOUNDATION
IN ROKAN HULU DISTRICT**

**Thesis, S2, Habibur Rahman, 1920123037
Notary Master Program, Faculty of Law, Andalas University**

ABSTRACT

Cultivation rights (HGU) are new rights that are not contained in customary law but are not the same as erfpacht rights in western civil law/BW which are property rights. The main problem in this research is what is the legal status of land ownership handed over by the ninik mamak to the foundation, what is the process of transferring land by the ninik mamak to the foundation and how is the process of registering land as a foundation asset. This legal research uses an empirical juridical approach, namely a research that uses an approach to the problem by looking at the applicable legal norms and then connecting it with the legal facts contained in the field. In this study, the data sources were obtained from library research and field research. Data collection techniques were carried out through document studies and structured interviews. Research Results, The legal status of land ownership handed over by the ninik mamak to the foundation, namely ulayat land, based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 18 of 2019 stipulates that customary land will be registered in the land book. The legal power of the grant deed lies in the function of the authentic deed itself, namely as legal evidence according to law (Articles 1682, 1867 and Article 1868 of the Civil Code). So that this is a direct result which is a necessity of statutory provisions, that there must be authentic deeds as a means of proof. The process of handing over the land by the ninik mamak to the foundation, namely that there must be a certificate of grant made before the PPAT, and known by the ninik mamak so that in the future it does not cause problems, but in practice the local residents think that the land is still ninik mamak land which can be used for ulayat land even though the pesantren land already has a deed of grant and the foundation should have been obliged to facilitate a plasma plantation area of 20% (twenty percent) of the nucleus plantation area. Therefore, in the Civil Code, the provision of grants is regulated in Articles 1666 to Article 1693, whereby the recipient of the grant does not need to fulfill certain obligations unless there is the willingness of the parties and regardless of their individual status. As well as the registration of HGU land as a foundation asset, which is still not effective because it must be based on regulations before submitting an application for rights, the applicant must first submit it in writing to the Head of the Land Office. However, in this case the registration of land use rights for the Al-Aidarusiyyah Riau Islamic Education Foundation was carried out in 2019 until now it is still being processed on field measurements/maps because there is still a follow-up process for committee B registration. In terms of the process, if PBT results from measurement registered with the Riau BPN Regional Office for committee B, the product of committee B is the SK granting rights. If you already have a decree granting rights, you must register them at the local Land Office for the issuance of an HGU certificate.

Keywords : Land Registration, HGU, Foundation