

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negeri Indonesia ialah salah satu negara agraria, dimana tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat berarti untuk kehidupan manusia sebab tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomis juga memiliki nilai filosofis. Tetapi seiring dengan berjalannya waktu yang diiringi dengan berkembangannya suatu masyarakat dimana tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal tetapi digunakan pula bagaikan fasilitas dalam melakukan aktivitas usaha sehingga tidak tidak sering menimbulkan sengketa pertanahan ataupun konflik pertanahan.¹

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) mengamanatkan bahwa tujuan bangsa Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum, Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran lebih lanjut Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dapat dilihat dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa hak menguasai negara memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

¹ R. Bintarto, *Beberapa Aspek Geografi*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm. 134.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.² Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Secara umum orang menyebut tanah adat ada 2 pengertian yaitu :³

1. Tanah “Bekas Hak Milik Adat” yang menurut istilah populernya adalah Tanah Girik, berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha) dan belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebutannya bisa bermacam-macam : girik, petok, rincik, ketitir dan lain sebagainya; atau
2. Tanah milik masyarakat ulayat hukum adat, yang bentuknya seperti : tanah titian, tanah pengairan, tanah kas desa, tanah bengkok dll. Untuk jenis tanah milik masyarakat hukum adat ini tidak bisa disertifikatkan begitu saja. Kalau pun ada, tanah milik masyarakat hukum adat dapat dilepaskan dengan cara tukar guling (*ruislag*) atau melalui pelepasan hak atas tanah tersebut terlebih dahulu oleh kepala adat.

Untuk tanah bekas hak milik adat yang berbentuk Girik, jika pihak yang hendak melakukan proses penyertipikatannya merupakan pemilik asli yang tercantum dalam tanah adat tersebut, maka tidak diperlukan adanya jual beli terlebih dahulu. Dan jika sudah terjadi pewarisan misalnya, maka harus didahului dengan pembuatan keterangan

² M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 7.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 10.

waris dan prosedur waris seperti biasa. Sedangkan jika perolehan haknya dilakukan melalui mekanisme jual beli, maka harus di ikuti lebih dahulu proses jual belinya.⁴

Demikian pentingnya kedudukan tanah bagi manusia, telah berpengaruh terhadap tingginya peralihan hak atas tanah. Peralihan hak tersebut dapat berimplikasi terhadap kejelasan pemegang hak atas tanah, karena sering kali pemegang hak atas tanah yang sekarang bukanlah pemegang hak atas tanah yang pertama. Kondisi demikian telah membuat suatu paham bahwa, pemilik hak atas tanah harus mendaftarkan tanahnya sebagai suatu upaya untuk mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari. Pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan agar tanah memiliki kepastian hukum.

Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Demikian pula mengenai lahan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam Pasal 19 menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi :⁵

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

Bidang perkebunan merupakan salah satu andalan negara yang menopang pembangunan perekonomian nasional Indonesia, baik dari sudut pandang pemasukan

⁴ *Ibid.*, hlm. 11.

⁵ F.X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, hlm. 17.

devisa negara maupun dari sudut pandang peningkatan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.⁶ Regulasi mengenai Perkebunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan menyebutkan Pasal 1 Ayat (1) disebutkan bahwa Perkebunan adalah segala kegiatan pengelolaan sumber daya alam, sumber daya manusia, sarana produksi, alat dan mesin, budidaya, panen, pengolahan, dan pemasaran terkait Tanaman Perkebunan.⁷

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan menyebutkan Pasal 41 Ayat (2), sektor perkebunan di Indonesia menawarkan jenis usaha yang dapat dikelola oleh pelaku usaha dalam bidang perkebunan meliputi :⁸

1. Usaha budi daya tanaman.
2. Usaha pengolahan hasil perkebunan.
3. Usaha jasa perkebunan.

Menurut ketentuan Pasal 39 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan menyebutkan, bahwa para pelaku usaha yang tertarik berusaha disektor perkebunan haruslah memiliki perizinan dan legalitas sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Perizinan ini dikeluarkan oleh pemerintah pusat dan daerah serta instansi terkait.⁹

Usaha di bidang perkebunan erat kaitannya dengan penggunaan tanah dan hak-hak atas tanah. Hak atas tanah yang diberikan kepada pelaku usaha perkebunan untuk usahanya dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan/atau Hak Pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kepentingan usahanya. Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun

⁶ Supriadi, *Hukum Kehutanan dan Hukum Perkebunan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 544.

⁷ Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan

⁸ Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan

⁹ Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Hak Guna Usaha (HGU) dalam UUPA 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.¹⁰

HGU dalam pengertian Hukum Barat sebelum dikonversi berasal dari Hak *Erfpacht* yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 720 KUHPerdata adalah “hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan”.¹¹

Pengertian Hak Guna Usaha dijabarkan dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:¹²

- (1) Hak Guna Usaha adalah hak mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari definisi atau pengertian yang diberikan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Usaha yaitu hak yang diberikan oleh negara kepada perusahaan pertanian, perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia.¹³

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh.

¹⁰ Tampil Anshari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik, Medan, 2007, hlm. 39.

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹³ Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 150.

Dalam artian bahwa Hak Guna Usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jadi, tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.¹⁴

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha menyebutkan dalam Pasal 3 Ayat (1) dan (2) menyebutkan :¹⁵

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun.
- (2) Setelah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, pemberian hak atas tanah cukup dilakukan dengan cara dibawah tangan melalui kepala desa/kepala suku. Setelah lahirnya UUPA mengenai pemindahan hak milik diatur dalam Pasal 26 Ayat (1) yang menentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan lainnya hal ini diatur oleh pemerintah agar tanah tidak beralih kepemilikan ke warga negara asing, diketahui bahwa salah satu bentuk pemindahan hak milik dapat melalui cara pemberian dengan wasiat, yang di dalam hukum adat dikenal dengan istilah hibah wasiat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam, hibah bisa dilakukan dengan cara lisan maupun tidak tertulis,

¹⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 110.

¹⁵ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha

sedangkan hukum barat dilakukan dengan cara tertulis. Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara “beralih” dan “dialihkan” yaitu :¹⁶

1. Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya.
2. Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa : jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “*inbrenng*” dan hibah wasiat atau “*legaat*”.

Contoh peralihan hak atas tanah ialah hibah, Pengertian hibah menurut Pasal 1666 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Menurut R. Subekti, hibah atau diartikan sebagai pemberian (*schenking*) ialah perjanjian (*obligator*), dimana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma (*omniet*) dengan secara mutlak (*onnerroepelijk*) memberikan suatu benda pada pihak yang lain yaitu pihak yang menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat ia tarik kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak.¹⁷

Kansil berpendapat, hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebajikannya kepada pihak lain yang menerima kebajikannya itu.¹⁸ Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada

¹⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 87.

¹⁷ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 95.

¹⁸ C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 252.

saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.¹⁹

Kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun tersebut harus dilaksanakan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun sejak Hak Guna Usaha diberikan. Memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% dari luas tanah yang dimohon Hak Guna Usaha juga merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi jika ingin memperpanjang Hak Guna Usahnya. Perkebunan yang diberikan HGU dengan luas 250 ha atau lebih, yang telah diberikan sebelum Peraturan Menteri ini berlaku dan belum melaksanakan kemitraan (lahan plasma), wajib memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit seluas 20% dari total luas areal yang diusahakan oleh pemegang HGU pada saat perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak.

Ketertarikan penulis mengangkat judul ini karena dalam praktek dilapangan, peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara hibah, seperti kasus antara masyarakat adat Desa Batu Gajah memberikan hibah tanah sebesar 500 Hektar kepada Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau (YPIAR) di Kabupaten Rokan Hulu dengan alasan untuk kemakmuran dan kemajuan dalam dunia pendidikan. Kemudian pihak Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau (YPIAR) mengelola tanah tersebut dengan cara mengembangkan pesantren dan membuka lahan perkebunan. Adanya kelompok masyarakat hukum adat yang menguasai/menggarap areal lahan Hak Guna Usaha (HGU) yang di kelola oleh Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau (YPIAR) untuk perkebunan. Penyelesaian konflik dalam pendaftaran tanah HGU sebagai aset Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau (YPIAR) di Kabupaten Rokan Hulu yaitu dalam konteks konflik SDA, upaya

¹⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Op., cit.*, hlm. 99.

penyelesaian konflik yang dilakukan oleh masyarakat masih belum efektif yang dilakukan dengan cara musyawarah dengan memberikan ganti rugi, sedangkan proses penyerahan tanah yang dilakukan ninik mamak kepada yayasan 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 itu sudah ada akta hibah dan tetap harus menyediakan lahan untuk kebun masyarakat minimal 20% (dua puluh persen) diambilkan dari areal HGU hal ini harus sesuai dengan ketentuan Pasal 41 dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha.²⁰

Menurut Yulia Mirwati menyebutkan masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.²¹ Dari uraian tersebut diatas penulis akan menguraikan dalam tugas akhir yang judul **“Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Aset Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau Di Kabupaten Rokan Hulu”**.

B. Perumusan Masalah

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana status hukum dari kepemilikan tanah yang diserahkan oleh ninik mamak kepada yayasan ?
2. Bagaimana proses penyerahan tanah yang dilakukan ninik mamak kepada yayasan ?

²⁰ Hasil Survei

²¹ Yulia Mirwati, *Wakaf Tanah Ulayat Dalam Dinamika Hukum Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 135.

3. Bagaimana pendaftaran tanah hak guna usaha sebagai aset Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau di Kabupaten Rokan Hulu ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui status hukum dari kepemilikan tanah yang diserahkan oleh ninik mamak kepada yayasan.
2. Untuk mengetahui proses penyerahan tanah yang dilakukan ninik mamak kepada yayasan.
3. Untuk mengetahui pendaftaran tanah hak guna usaha sebagai aset Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau di Kabupaten Rokan Hulu.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dalam penelitian ini ada 2 (dua) yaitu : manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis :
 - a) Menerapkan teori-teori yang di dapat dalam perkuliahan di Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat.
 - b) Menambah pengetahuan dan literatur dibidang Kenotariatan yang dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum.

- c) Sebagai sarana dalam mengembangkan wacana dan pemikiran sebagai mahasiswa dalam bentuk karya ilmiah bagi Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang.

2. Manfaat Praktis :

- a) Menjadi masukan sekaligus kritikan terhadap pendaftaran tanah hak guna usaha sebagai aset Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau di Kabupaten Rokan Hulu.
- b) Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang di dapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan.
- c) Untuk memenuhi kewajiban peneliti dalam menyelesaikan tugas akhir, untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas oleh penulis adalah pendaftaran tanah hak guna usaha sebagai aset Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau di Kabupaten Rokan Hulu. Adapun yang menjadi rumusan masalah 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 pendaftaran tanah hak guna usaha sebagai aset Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau di Kabupaten Rokan Hulu. Sehingga penelitian ini merupakan satu-satunya dan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui telah ada penelitian tesis terdahulu yaitu Febert Ricardo Pinontoan, Program Studi Magister

Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin pada Tahun 2021, yang berjudul pelaksanaan hibah wasiat atas tanah dan/atau bangunan tanpa ahli waris *legitimar*is yang tidak mencantumkan pelaksana wasiat. Di dalam penelitian ini yang dikaji yaitu apakah penerima hibah wasiat dapat bertindak sebagai pelaksana wasiat dalam hal pewaris tidak memiliki ahli waris *legitimar*is dan apa urgensi adanya akta hibah dalam peralihan hak atas tanah sebagai objek hibah wasiat.

Penelitian tesis terdahulu selanjutnya yaitu Lamhot Herianto Sigiro, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara pada Tahun 2016, yang berjudul analisis hukum tentang pendaftaran tanah ulayat yang menjadi hak perorangan pada tanah ulayat di Kabupaten Dairi. Di dalam penelitian ini yang dikaji yaitu bagaimana eksistensi tanah ulayat di Kecamatan Parbuluan, Kabupaten Dairi saat ini, bagaimana proses pendaftaran hak atas tanah perseorangan yang berasal dari tanah ulayat di Kecamatan Parbuluan, Kabupaten Dairi dan bagaimana peranan Kepala Adat dalam hal pendaftaran hak atas tanah perseorangan pada tanah ulayat di Kecamatan Parbuluan, Kabupaten Dairi, sedangkan penulis dalam penulisan ini lebih mengkaji kepada pendaftaran tanah hak guna usaha sebagai aset Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau di Kabupaten Rokan Hulu.

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Perjanjian

Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan. Perjanjian merupakan terjemahan dari *vervintenis* sedangkan persetujuan merupakan terjemahan dari *oveereenkomst*.²²

Perjanjian terjadi apabila syarat pertama dari Pasal 1320 yaitu *toestemming* (yang berarti ijin atau persetujuan) atau dalam literatur disebut sebagai *wilsovereensteming* (kesesuaian kehendak) yang berkaitan dengan asas konsensualisme. Perjanjian yang terjadi belumlah sah karena masih ada tiga syarat lain yang harus dipenuhi. *Toestemming* berkait dengan persesuaian kehendak untuk mengikatkan diri dan persesuaian kehendak untuk memperoleh hak atas prestasi dan kewajiban sebagai prestasi pihak lainnya. Ada kemungkinan, bahwa pernyataan (*verklaring*) seseorang tidak sesuai dengan kehendaknya (*wils*). Menurut teori baru Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum” Teori baru tersebut menurut Salim, tidak hanya melihat perjanjian semata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.²³

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.²⁴ Suatu perjanjian tidak terjadi seketika atau serta merta dan perjanjian dibuat untuk dilaksanakan, oleh karena itu dalam suatu perjanjian yang dibuat selalu terdapat tiga tahapan, yaitu :²⁵

²² R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, hlm. 1.

²³ Vandune, Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perjanjian*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 120.

²⁴ Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993, hlm. 9.

²⁵ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Inomirat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 16.

1. *Pra contractual* yaitu perbuatan-perbuatan yang tercakup dalam negosiasi dengan kajian tentang penawaran dan penerimaan;
2. *Contractual* yaitu tentang bertemunya dua pernyataan kehendak yang saling mengisi dan mengikat kedua belah pihak;
3. *Post-contactual* yaitu tahap pada pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang hendak diwujudkan melalui perjanjian tersebut.

Bedasarkan beberapa definisi perjanjian-perjanjian tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian dapat menjadi suatu perbuatan hukum jika ada kata sepakat kedua belah pihak. Perjanjian dapat dibedakan menurut berbabagai cara.

Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :²⁶

1. Perjanjian Timbal Balik
Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya, perjanjian jual beli.
2. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian atas Beban
Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu mendapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu tidak ada hubunganya menurut hukum.
3. Perjanjian Bernama (*benoemd specified*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemd unspecified*)
Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terhadap dalam Bab V sampai dengan XVIII KUH Perdata. Di luar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas. Lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partij autonomy*) yang berlaku di dalam hukum perjanjian. Salah satu contoh dari perjanjian adalah perjanjian sewa beli.
4. Perjanjian Campuran (*contactus sui generis*)
Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa), tetapi menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan.
5. Perjanjian *Obligatoir*
Perjanjian obligatori adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan peikatan). Menurut KUH Perdata, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan suatu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual belinya itu

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op., cit*, hlm. 27.

dinamakan perjanjian obligatoir karena membebankan kewajiban (*obligatoir*) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*). Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

6. Perjanjian Kebendaan (*zakelijke overeenkomst*)

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda dialihkan atau diserahkan (*transfer of title*) kepada pihak lain.

7. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata). Namun demikian di dalam KUH Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang.

Syarat sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :²⁷

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*agreement/consensus*).
2. Kecakapan (*capacity*).
3. Hal yang tertentu (*certainty of terms*).
4. Sebab yang halal (*consideration*).

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi tiap perjanjian. Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Semuanya merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian dan selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja. Keempat syarat pokok ini dapat dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu :²⁸

- a. Kelompok syarat subjektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subjeknya, yang terdiri dari :
 1. Kesepakatan.
 2. Kecakapan.
- b. Kelompok syarat objektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan objeknya, yang terdiri dari :
 1. Hal yang tertentu.
 2. Sebab yang halal.

Sehingga, KUH Perdata berlaku juga dalam perjanjian kerjasama, disamping peraturan lain, agar perjanjian kerjasama tetap sah berlaku. Perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi tumbuh di masyarakat.

²⁷ Dasrol, *Hukum Ekonomi Suatu Pengantar Dalam Hukum Bisnis*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2017, hlm. 157.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 158.

Perjanjian hibah Salah satu jenis perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian hibah. Pada umumnya penghibahan tunduk pada peraturan-peraturan KUH Perdata tentang penghibahan (*schenking*) yaitu Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693. Pengertian hibah dinyatakan dalam Pasal 1666 KUH Perdata yang mengatakan :²⁹

1. Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
2. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selainnya hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup. Dari rumusan pasal diatas maka unsur hibah yaitu :
 - a. Persetujuan.
 - b. Yang dilakukan sewaktu atau selama hidup.
 - c. Dengan cuma-cuma (*om niet*) memberikan suatu barang atau benda kepada orang untuk keuntungan penerima hibah sebagai pemberian yang diterima baik oleh si penerima hibah.
 - d. Dan pemberian itu tidak dapat dicabut kembali.

Dari ketentuan Pasal 1666 KUH Perdata tersebut, hibah disebutkan secara jelas sebagai suatu perjanjian, yakni perjanjian yang terjadi diantara si pemberi hibah dan si penerima hibah. Sebagai suatu perjanjian, maka dengan sendirinya hibah menimbulkan konsekuensi hukum, yakni si pemberi hibah menyerahkan dan memindahkan barang yang dihibahkan kepada si penerima hibah. Hanya dalam perjanjian hibah terdapat karakter yang bersifat sepihak, yakni hanya si pemberi hibah saja yang dibebani dengan kewajiban, sedang si penerima hibah sama sekali tidak mempunyai kewajiban apa-apa.³⁰ Penghibahan dalam sistim KUH Perdata adalah (seperti halnya dalam jual-beli atau tukar menukar) bersifat obligatoir saja, dalam arti belum memindahkan hak milik, karena hak milik ini baru berpindah dengan dilakukannya "*levering*" atau penyerahan (secara yuridis).³¹

b. Teori Peralihan Hak Atas Tanah

²⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 273.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 274.

³¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 94.

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.³² Yang dimaksud dengan Peralihan Hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.³³ Perbuatan hukum Peralihan Hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara :

- a. Jual beli, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
- b. Pemasukkan dalam Perusahaan atau *Inbreng*.
- c. Tukar-menukar.

Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain :³⁴

- a. Hibah, Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

³² Harsono, *Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 1994, hlm. 333.

³³ Perangin, *Praktek Permohonan, Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hlm. 6.

³⁴ K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 35.

- b. Hibah wasiat (*legaat*), Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia.

Peralihan hak atas tanah terjadi apabila tanah tersebut beralih atau di alihkan.

Contoh tanah yang beralih seperti warisan, sedangkan di alihkan seperti jual-beli, tukar-menukar, penghibahan dan hibah-wasiat. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karna jual-beli, tukar-menukar, hibah diatur dalam Pasal 37 sampai dengan 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.³⁵ Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur didalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.

c. Teori Kepemilikan Tanah

Sprankling menyatakan bahwa pertanyaan apa itu milik sangat luar biasa sulit untuk diberi definisi.³⁶ Menurut Sprankling, sulitnya menetapkan pengertian milik disebabkan adanya perbedaan pengertian milik menurut hukum dan menurut masyarakat pada umumnya. Bagi masyarakat umum yang dimaksud kepemilikan adalah benda (*thing*), sedangkan ahli hukum memandang milik sebagai hak (*right*).³⁷ Pada umumnya orang memahami kepemilikan sebagai benda yang dimiliki oleh orang.³⁸ Secara sederhana milik berarti penguasaan fisik atas suatu objek dengan

³⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 94.

³⁶ John G. Sprankling, *Understanding Property Law*, San Francisco, Lexis Nexis, 1999, hlm. 1.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 3.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 4.

maksud untuk melarang orang lain atas objek tersebut.³⁹ Munzer mengemukakan dua konsepsi tentang milik. Pertama, milik dipandang sebagai benda (*things*). Milik meliputi benda-benda nyata atau terlihat seperti tanah, bangunan, mobil, pabrik-pabrik, dan lainnya serta benda-benda tidak terlihat seperti hak cipta, paten, dan merek dagang.⁴⁰ Konsepsi kedua melihat milik sebagai hubungan (*relations*). Milik terdiri atas hubungan-hubungan tertentu, biasanya hubungan hukum antara orang atau entitas lainnya dengan suatu benda.⁴¹

Tanah merupakan sumber kehidupan. Hubungan tanah dengan manusia membuat perubahan dalam tata susunan kepemilikan dan penguasaan tanah yang dapat berpengaruh kepada manusia itu sendiri dan akan menjadi masalah bukan tanah itu sendiri melainkan terjadinya karna tanah yang timpang, dimana ada tanah yang dikuasai dan ada yang tidak menguasai. Tanah dapat dikatakan sesuatu asset yang sangat berhagra oleh manusia terkait banyak aspek seperti ekonomi, budaya dan politik. Dalam UUPA tercantum nilai filosofis tentang penguasaan dan pemilihan tanah, konsideran huruf c menyatakan bahwa hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan sosial, sebagai asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa sebagaimana tercantum dalam pembukaan UUD 1945. Penjelasan umum UUPA juga menjelaskan : Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan di atas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agrarian. Lain dari pada itu hukum agrarian nasional harus mewujudkan penjelmaan dari asas

³⁹ Gregory S. Alexander dan Eduardo M. Penalver, *An Introduction to Property Theory*, Cambridge University Press, Cambridge, 2012, hlm. 1.

⁴⁰ Stephen R. Munzer, *A Theory of Property*, Cambridge University Press, Cambridge, 2000, hlm. 1.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 2.

kerokhaniaan, Negara dan cita-cita bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan dari pada ketentuan dalam Pasal 33 UUD dan GBHN yang tercantum dalam manifesto politik RI tanggal 17 Agustus 1945 dan ditegaskan di dalam pidato presiden tanggal 17 Agustus 1945. Berdasarkan nilai yang terkandung di atas, sebenarnya UUPA melalui kewenangan yang ada pada Negara menginginkan masyarakat Indonesia yang berkeadilan social terhadap penguasaan dan pemilikan atas sumber daya alam. Keinginan demikian dilatarbelakangi pengalaman pada masa penjajahan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya telah diambil penjajah untuk kepentingan Negara penjajah.

Seiring perkembangan zaman yang membuat perubahan kepemilikan atas tanah, Ketika penduduk masih sedikit dan jumlah tanah tidak terbatas, pada saat itu tanah hanyalah sebagai komoditi untuk kepentingan individu dan tidak diperjual belikan, seiring berkembangnya maka saat ini tanah komoditi tersebut mulai diperjual belikan. Adanya asas penawaran dan permintaan, dan kepemilikan tanah tersebut berubah konsep *land commodity* menjadi *land property*. Kepemilikan atas tanah bagi tiap orang dianggap tidak ada persoalan dengan ia dapat menjelaskan bahwa tanah miliknya diperoleh dari proses perbuatan hukum yang sah, misalnya pewarisan atau jual beli dan semakin kuat dengan memegang sertifikat yang dibuat negara yang menetapkan secara hukum bahwa ia adalah pemilik tanah yang sah. Hal ini sangat benar pada tataran hukum positif karena milik atas tanah memang diharuskan memiliki bukti berupa sertifikat tanah yang dikeluarkan negara. Tanpa itu sangat sulit bagi seseorang untuk mengklaim bahwa ia adalah pemilik dari sebidang tanah tertentu.

Kepemilikan tanah berawal dari kepemilikan oleh suatu masyarakat adat yang kemudian disebut dengan tanah milik Bersama (komunal). Diberbagai daerah seperti

Sumatera Barat, Riau tanah masih di akui oleh hukum adat tidak tertulis baik berdasarkan keturunan maupun berdasarkan wilayah. Seiring majunya ekonomi dan perkembangan zaman disetiap masyarakat, tanah adat milik bersama ini secara bertahap dikuasai oleh tiap-tiap kelompok atau individu. Menurut hukum pertanahan Belanda, tanah bersama milik adat dan tanah milik adat perorangan adalah dibawah penguasaan Negara. Hak individu atas tanah seperti hak milik atas tanah diakui terbatas yang tunduk kepada hukum Barat. Hak milik ini umumnya diberikan kepada tanah-tanah diperkotaan dan tanah perkebunan di pedesaan.⁴²

Macam-macam hak katas tanah sangat banyak, sesuai dengan persyaratan Pasal 16 UUPA menyebutkan bahwa tentang hak-hak tas tanah yang bersifat tetap antara lain : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan.⁴³ Objek dari kepemilikan adalah benda. Menurut Blackstone, yang dimaksud benda adalah objek penguasaan atau kepemilikan.⁴⁴ Kepemilikan dapat hilang atau berakhir dari penguasaan pemegangnya dalam tiga pengertian sebagai berikut :

- a. Pemilik benar-benar berakhir dalam pengertian tidak ada lagi milik karena objek kepemilikan telah hilang atau musnah. Misalnya, rumah milik A hanyut terbawa banjir atau mobil milik B telah hilang dicuri. A kehilangan milliknya atas rumah sedangkan B kehilangan mobil miliknya.
- b. Kepemilikan tidak benar-benar hilang tetapi beralih kepada pihak lain. Milik yang telah dialihkan dikatakan hilang bagi pemilik awal dan menjadi milik dari pemilik berikutnya. Misalnya, mobil milik A telah dijual kepada

⁴² Oscar Siregar, *Op., cit*, hlm. 133.

⁴³ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djmbatan, Jakarta, 2008, hlm. 10.

⁴⁴ Sir William Blackstone, *Commentaries on the Laws of England in Four Books*, Vol. 1, A Project of Liberty Fund, Inc, Indiana, 1992, hlm. 313.

B sehingga kepemilikan A atas mobil telah berakhir dan berganti menjadi milik B.

- c. Pemilik, memang benar-benar tidak hilang, milik masih ada seperti semula tetapi pemegang milik secara hukum tidak lagi dapat menggunakan miliknya. Misalnya, milik dari seseorang yang telah dinyatakan harus di bawah pengampuan akan diurus oleh walinya atau milik dari orang yang dinyatakan pailit di bawah pengelolaan kurator. Dalam kasus ini, milik dikatakan hilang dilihat dari pemilik aslinya yang tidak lagi dapat menjalankan kepemilikannya.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual berisikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian. **“Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Aset Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau Di Kabupaten Rokan Hulu”**.

1. 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 rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴⁵
2. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.⁴⁶

⁴⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria

3. Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Pada Pasal 29 menyebutkan :⁴⁷

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

G. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan data yang akurat dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini digunakan pendekatan dengan Metode 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 di lapangan.

Sedangkan jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat *deskriptif analitis* yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk

⁴⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria

menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.⁴⁸

2. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden (objek penelitian). Dalam Hal ini penulis memperoleh data melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada responden, diantaranya Pejabat Fungsional di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Ketua Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau (YPIAR) dan Masyarakat Hukum Adat di Kabupaten Rokan Hulu.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Sumber data sekunder berasal dari bahan hukum yang meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu dalam penelitian yang dilakukan seperti :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴⁸ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 25.

- c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.
- d) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- g) Peraturan Menteri Pertanian Nomor 98 Tahun 2013 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan.
- h) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha.
- i) Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Kewajiban Perusahaan Dalam Fasilitasi Pembangunan Kebun Masyarakat.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti :

- a) Hasil penelitian terdahulu.
- b) Teori-teori dan karya tulis dari kalangan hukum lainnya, serta makalah dan artikel yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum Primer dan Sekunder, yakni Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mempermudah pengumpulan data dalam penelitian ini, adapun teknik pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

- a) Wawancara semi terstruktur yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan keterangan-keterangan secara lisan melalui tanya jawab secara terstruktur kepada pihak terkait sehubungan dengan penelitian penulis. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah Pejabat Fungsional di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Ketua Yayasan Pendidikan Islam Al-Aidarusiyah Riau (YPIAR) dan Masyarakat Hukum Adat di Kabupaten Rokan Hulu yang ditetapkan dengan metode *purposive sampling*.
- b) Studi Dokumen yaitu penelitian dengan cara mempelajari kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Pengolahan Data

Pengolahan data baik data primer yang diperoleh di lapangan maupun data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum dan bahan non hukum yang dimaksud di sini berkaitan erat dengan sistematika penulisan. Meskipun sistematika penulisan dapat berubah tetapi ia sangat membantu dalam pengolahan data yang dikumpulkan. Setiap data yang diperoleh dipilih dan disusun sesuai kategorinya masing-masing dalam metode penelitian. Kemudian

data tersebut dimasukkan kedalam map. Map-map dimaksud terbagi kedalam bab-bab dan sub bab untuk mempermudah peneliti mengolahnya.

5. Teknik Analisis Data

Analisis ini merupakan penyusunan terhadap data yang telah diolah untuk mendapat suatu kesimpulan. Dalam penulisan ini, setelah data terkumpul kemudian dilakukan analisis kualitatif yaitu uraian-uraian yang dilakukan dalam penelitian terhadap data-data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi dalam bentuk kalimat yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan pakar, pandangan aparat penegak hukum, termasuk pengalaman dalam penelitian.

