

LAPORAN PENELITIAN



PENDAFTARAN PERPANJANGAN JANGKA WAKTU HAK GUNA
USAHA DI KABUPATEN LAMPUNG UTARA

Oleh:

1. Upik Hamidah, S.H., M.H. / NIP 131693536
2. F.X. Sumarja, S.H., M.Hum. / NIP 131884538
3. Iskandariyansyah, S.H., M.H. / NIP 131476190
4. Sudirman Mechsana, S.H., M.H. / NIP 131606527
5. Charles Jackson, S.H., M.H. / NIP 130902753
6. Elman Eddy Patra, S.H., M.H. / NIP 131624808

Dibiayai oleh DIPA PNBPU NILA Tahun Anggaran 2008
Sesuai dengan Kontrak Nomor 670AH26/2/PL/08
Tanggal 25 Maret 2008

HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
2008

LAPORAN PENELITIAN



PENDAFTARAN PERPANJANGAN JANGKA WAKTU HAK GUNA USAHA DI KABUPATEN LAMPUNG UTARA

Oleh:

1. Upik Hamidah, S.H., M.H. / NIP 131693536
2. F.X. Sumarja, S.H., M.Hum. / NIP 131884538
3. Iskandariyansyah, S.H., M.H. / NIP 131476190 ✓
4. Sudirman Mechsan, S.H., M.H. / NIP 131606527
5. Charles Jackson, S.H., M.H. / NIP 130902753
6. Elman Eddy Patra, S.H., M.H. / NIP 131624808

Dibiayai oleh DIPA PNBPU UNILA Tahun Anggaran 2008
Sesuai dengan Kontrak Nomor 670AH26/2/PL/08
Tanggal 25 Maret 2008

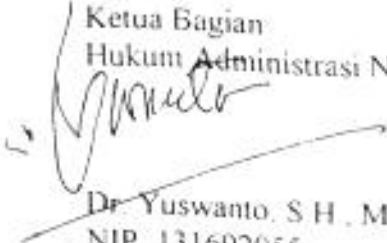
HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
2008

HALAMAN PENGESAHAN


1. Judul : Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Di Kabupaten Lampung Utara
2. Bidang Ilmu : Ilmu Hukum
3. Ketua Tim
 - a. Nama Lengkap : Upik Hamidah, S.H., M.H.
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. NIP : 131693536
 - d. Disiplin Ilmu : Hukum Administrasi Negara
 - e. Pangkat/Golongan : Penata Tk I / III d
 - f. Jabatan : Lektor
 - g. Fakultas/Jurusan : Hukum/Hukum Administrasi Negara
 - h. Alamat : Jl. Soemantri Brojonegoro Gedung Meneng Bandar Lampung
4. Jumlah Anggota : 5 (lima) orang
 - a. Nama Anggota I : F.X. Sumarja, S.E., M.Hum
 - b. Nama Anggota II : Iskandariyansyah, S.H., M.H
 - c. Nama Anggota III : Sudirman Mechsas, S.H., M.H.
 - d. Nama Anggota IV : Charles Jackson, S.H., M.H
 - e. Nama Anggota V : Elman Eddy Patra, S.H., M.H.
5. Lokasi Kegiatan : Bandar Lampung
6. Jumlah belanja yang diusulkan : Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah)
7. Sumber Dana : Bantuan FH Unila

Bandar Lampung, 21 Juli 2002

Ketua Bagian
Hukum Administrasi Negara



Dr. Yuswanto, S.H., M.H.
NIP. 131692055

Ketua Tim


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP. 131693536

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum




Agus Setienguk, S.H., M.S.
NIP. 130934469

Menyetujui.
Ketua Lembaga Penelitian



Hendri, M.Si.
1692050

**BUKTI DOKUMENTASI LEMBAGA PENELITIAN
UNIVERSITAS LAMPUNG**

TGL.	5 September 2008
NO. WISMA	42/1126/18/PL/FT/2008
JENIS	lap. Penelitian
ORISAS	42

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peranan tanah dalam pengembangan jangka panjang bagi berbagai keperluan akan meningkat baik sebagai tempat bermukim, untuk kegiatan usaha, lahan pertanian, dan kegiatan lain yang menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan di bidang pertanahan, baik sarana maupun prasarana untuk mewujudkan sistem pertanahan nasional yang mampu memberikan kepercayaan dan kemudahan-kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang dianut Negara Indonesia yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Secara konstitusional UUD 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan hukum bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal ini mengandung perintah pada negara agar pengelolaan terhadap bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terletak di dalam penguasaan negara dipergunakan untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Ketentuan tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa kekuasaan negara adalah kekuasaan mengatur pengelolaan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Atas dasar ketentuan Pasal 33 UUD 1945 dan ketentuan Pasal (1) UUPA yang mengemukakan tentang adanya hak kebangsaan maka ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi. Macam-macam hak atas permukaan bumi menurut Pasal 16 UUPA adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha (HGU),
3. Hak Guna Bangunan (HGB),
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak di atas yang akan ditetapkan Undang-Undang serta hak-hak yang bersifat sementara.

Dari uraian di atas jelas kiranya bahwa Hak Guna Usaha adalah hak turunan dari hak kebangsaan yang bersifat perorangan. Hal ini sesuai dengan pendapat Budi Harsono yang mengatakan bahwa hak bangsa adalah hak penguasaan tanah yang tertinggi, hak-hak penguasaan tanah lainnya berada di bawah hak bangsa, dengan kata lain, Budi Harsono membenarkan adanya hak turunan dari hak bangsa, yang salah satunya itu adalah Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha adalah hak penguasaan tanah yang bersifat perorangan.

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu bagi perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan berdasarkan keputusan yang

dikeluarkan oleh Menteri Negara Agraria/ pejabat yang ditunjuk. Pemberian Hak Guna Usaha bertujuan untuk menperlancar proses perkembangan industri baik di bidang pertanian, perikanan atau peternakan.

Hak Guna Usaha dijelaskan dalam PP No. 40 Tahun 1996 pasal 2 s/d pasal 18. Subyek Hak Guna Usaha adalah yang berhak mempunyai Hak Guna Usaha yaitu:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun. Syarat perpanjangan Hak Guna Usaha berdasarkan PP No. 40 Tahun 1996:

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

Maka dengan adanya penerbitan Hak Guna Usaha akan terlaksanalah proses pendaftarannya. Pendaftaran Hak Guna Usaha ini dilakukan guna memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang dikuasai dengan Hak Guna Usaha. Mengenai jaminan kepastian hukum atas tanah, diatur pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia."

Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 ayat (1) UUPA dikeluarkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai

pengganti dari PP Nomor 10 Tahun 1961. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanahnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanahnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan

1. Pendaftaran tanah pertama kali ("*initial registration*")
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah ("*maintenance*")

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek yang belum didaftarkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997

Pendaftaran tanah pertama kali meliputi kegiatan

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

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikasi dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian

PP No 24 Tahun 1997 menjelaskan rumusan mengenai data fisik dan data yuridis. Data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan

mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban lain yang membebaninya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan secara terus-menerus dengan cara mencatat setiap pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah dalam buku tanah yang bersangkutan, agar buku tanah selalu sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya. Dasar hukum pemeliharaan data pendaftaran tanah tercantum dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Pasal 130 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997.

Kabupaten Lampung Utara memiliki perkembangan dan kemajuan perekonomian, yang diiringi semakin meningkatnya jumlah penduduk yang berakibat semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah dengan berbagai macam keperluan baik untuk tempat tinggal atau untuk keperluan lain. Selain itu cepatnya era globalisasi juga semakin mempercepat proses pertumbuhan perindustrian dan pertanian ataupun peternakan tanah air, sebagai usaha bagi pemenuhan ekspor dan impor.

Keadaan geografis yang cenderung masih banyak daerah hutan membuat kabupaten Lampung Utara menjadi target perluasan usaha bagi pengusaha yang memanfaatkan penguasaan tanah untuk memperluas usahanya, khususnya penguasaan tanah dengan Hak Guna Usaha. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Dalam hal ini tanah yang akan diberikan adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan. Luas tanah minimum yang diberikan adalah 5 hektar.

Hak Guna Usaha yang telah berakhir jangka waktunya dapat diperpanjang. Perpanjangan Hak Guna Usaha dilakukan dua tahun sebelum jangka waktunya berakhir. Adanya ketentuan mengenai perpanjangan jangka waktu pendaftaran tanah bertujuan agar pemegang hak atas tanah dapat mempergunakan hak atas tanah yang dikuasainya sesuai dengan kepentingannya. Selain itu adanya pemasukan bagi negara dengan dibayarkannya uang pemasukan pada negara.

Peralihan atas Hak Guna Usaha wajib didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996. Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli dilakukan melalui pelelangan, dibuktikan melalui berita acara lelang.

Peralihan Hak Guna Usaha karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat ataupun surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Notaris. Hak Guna Usaha hapus karena dilepaskan dengan sukarela oleh pemiliknya atau karena dihapuskan oleh pemerintah. Hapusnya Hak Guna Usaha menyebabkan tanahnya dikuasai lagi oleh negara.

Setiap permohonan, perpanjangan, peralihan, pembebanan, dan hapusnya Hak Guna Usaha atas tanah negara wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Hal ini sesuai dengan Pasal 7 ayat (1), Pasal 10 ayat (2), Pasal 16 ayat (3) PP Nomor 40 tahun 1996. Sebagai tanda bukti maka bagi pemegang hak diterbitkanlah sertifikat tanda bukti hak.

Menurut penelitian sementara kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum pendaftaran tanah khususnya mengenai pendaftaran Hak Guna Usaha dan tidak

tu. penuhnya syarat-syarat permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha menyebabkan terhambatnya proses perpanjangan Hak Guna Usaha.

Dari uraian di atas perlu diadakan penelitian lebih lanjut mengenai Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Di Kabupaten Lampung Utara.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha di Kabupaten Lampung Utara.
- b. Faktor apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha di Kabupaten Lampung Utara.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji pengaturan dan pelaksanaan Pungutan Retribusi Pelelangan Ikan pada Pelabuhan Perikanan Pantai Lempasing

D. Kontribusi Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan secara jelas dan tajam kepada pemerintah, tentang cara pelaksanaan pemeliharaan pendaftaran tanah karena perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Guna Usaha

1. Pengertian Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu, hal ini sesuai dengan isi Pasal 29 ayat 1 UUPA.

Ciri-ciri hak guna usaha:

- a) Hak Guna Usaha adalah hak yang kuat, artinya hak ini tidak mudah hapus, karena setiap pengajuan dan peralihan ataupun hapusnya Hak Guna Usaha wajib didaftarkan pada kantor pertanahan
- b) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan
- c) Jangka waktu Hak Guna Usaha terbatas

2. Subjek Hak Guna Usaha

Subyek Hak Guna Usaha dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah

- a) Warga Negara Indonesia, atau

- b) Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

3. Terjadinya Hak Guna Usaha

Permohonan Hak Guna Usaha dilakukan dengan mengajukan permohonan pemberian hak kepada Kepala Badan Pertanahan Propinsi dengan tembusan kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten, sedangkan pemberiannya dilakukan berdasarkan keputusan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk (Effendi Perangin, 1994:269), sehingga jelas bahwa Hak Guna Usaha terjadi karena adanya penetapan dari pemerintah. Menurut Effendi Perangin (1994:267), Hak Guna Usaha juga dapat terjadi karena konversi. Hak-hak lama yang dikonversi menjadi Hak Guna Usaha adalah:

- a) Hak *erfpacht* untuk perkebunan besar yang masih berlaku pada tanggal 24 September 1960, tanpa mempersoalkan apakah pihak yang memegang hak memenuhi syarat atau tidak
- b) Hak milik (adat) dan hak-hak lainnya yang sejenis sebagaimana disebutkan dalam Pasal II ketentuan konversi, jika tanah pertanian atau peternakan dan yang memegang hak tidak memenuhi syarat umum mempunyai hak milik yang ditetapkan dalam Pasal 21, maka Hak Guna Usaha yang berasal dari hak milik (adat) dan hak-hak lainnya itu berjangka waktu 20 tahun sesuai dengan ketentuan mengenai konversi hak eigendom Pasal 1 ayat 3 ketentuan-ketentuan konversi

4. Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria menjelaskan bahwa jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha adalah 25 Tahun dan dapat diberikan perpanjangan selama 25 tahun. Namun dalam PP no 40 Tahun 1996 dijelaskan pula bahwa hak guna usaha biasanya diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang paling lama dua puluh lima tahun selama pemegang hak masih memenuhi syarat.

Syarat-syarat perpanjangan jangka waktu untuk hak guna usaha adalah

- a) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Selanjutnya dalam Undang-undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal diterbitkan aturan mengenai pemberian fasilitas untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud di atas dapat dilakukan sekaligus dengan jangka waktu pemberian hak selama 95 tahun, terhitung 60 tahun Hak Guna Usaha dan 35 tahun jangka waktu pemberian perpanjangannya dan sekaligus pula dibayarkan uang pemasukan yang telah ditentukan serta dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

Setiap pemberian, pembebanan atau hapusnya Hak Guna Usaha wajib didaftarkan. Pada setiap pendaftaran akan diterbitkan buku tanah sesuai dengan ketentuan yang

berlaku. Sebagai tanda bukti bagi pemegang hak maka diterbitkanlah sertifikat hak atas tanah.

Hak Guna Usaha dapat hapus karena

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian
- b) Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang hak

5. Hak dan Kewajiban

Kewajiban pemegang Hak Guna Usaha adalah:

- a) Membayar uang pemasukan pada negara.
- b) Memelihara kesuburan tanah, mencegah
- c) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- d) Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis
- e) Memelihara dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha
- f) Menjaga sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- g) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha
- h) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara sesudah Hak Guna Usaha itu hapus

- i) Menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- j) Dilarang menyerahkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundangan yang berlaku.

Hak pemegang Hak Guna Usaha:

- a) Pemegang hak guna usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan.
- b) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah hak guna usaha dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam penjelasan di atas dengan mengingat ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

6. Dasar Hukum Penerbitan Hak Guna Usaha

Dasar Hukum Penerbitan Usaha antara lain:

- a) Hak Guna Usaha diatur dalam Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA yang menjelaskan tentang arti, cara pemberian, peralihan, jangka waktu, pembebanan, dan tata cara pendaftaran serta hapusnya Hak Guna Usaha
- b) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai

- c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1991 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

B. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 UUPA memberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.

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

- a) Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah

Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP 10/1961 dan PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic. Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek dalam wilayah atau bagian

wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilakukan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu wilayah belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilakukan secara sporadik. Satuan wilayah pendaftaran tanah meliputi desa/kelurahan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961. Namun bagi pendaftaran Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan dan Tanah Negara, satuan tata usaha pendaftaran tanahnya adalah kabupaten atau kotamadya, karena umumnya areal Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan dan Tanah Negara meliputi beberapa desa atau kelurahan. Demikian halnya dengan Hak Tanggungan meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa atau kelurahan asal semuanya berada dalam satu wilayah kerja satu Kantor Pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan pada pejabat lain. Dalam melaksanakan tugas tersebut, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997. PPAT adalah pejabat

umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu sebagaimana diatur dalam undang-undang, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa atau pembebanan hak tanggungan. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

b) Pemeliharaan data pendaftaran tanah

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. Perubahan itu meliputi peralihan, pembebanan, perubahan nama pemegang hak yang sudah didaftarkan, hapus dan diperpanjangnya jangka waktu yang sudah berakhir, pemecahan, serta pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang ada di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat 2 dijelaskan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan pada Kantor Pertanahan. Hal ini diperlukan untuk mewujudkan terlaksananya

asas mutakhir, karena asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang ada di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

2. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah dikenal beberapa sistem yang dianut oleh banyak negara yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Beberapa sistem itu adalah:

a) Sistem torrens

Sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torrens dan lebih dikenal dengan nama *The Real Property Act* atau *Torrens Act* yang mulai berlaku di Australia tahun 1958. Menurut sistem ini, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Ganti kerugian kepada pemilik sejati diberikan melalui dana asuransi. Perubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertifikat hak atas tanah itu diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan.

b) Sistem positif

Sistem ini menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dan surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti mutlak. Jika pihak ketiga bertindak berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka dia mendapat perlindungan mutlak walaupun kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah

berperan aktif menyelidiki dengan teliti apakah hak atas tanah dapat didaftar untuk nama seseorang.

c) Sistem negatif

Menurut sistem negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Dalam sistem ini, peralihan hak atas tanah berdasarkan asas *nemo plus iuris*, yaitu asas yang menyatakan perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat didaftarkan jika nama yang terdaftar bukan pemilik sebenarnya.

Dalam UUPA tidak disebutkan secara jelas sistem mana yang dianut dari ketiga sistem diatas. Tetapi berdasarkan Pasal 19 ayat (2) butir (c) UUPA yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang terakhir adalah pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai "alat pembuktian yang kuat" dan dalam Pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka jelas bahwa UUPA menganut sistem negatif dalam hal pendaftaran tanah.

3. Objek Pendaftaran

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa obyek pendaftaran tanah adalah :

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b) Hak Pengelolaan;
- c) Tanah Wakaf;
- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e) Hak Tanggungan;
- f) Hak Ulayat;
- g) Tanah Negara

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak diterbitkan buku tanah ataupun sertifikat. Prosedur pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) meliputi kegiatan:

- a. Pendaftaran, pemetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut

4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai penyesuaian dari Pasal 19 UUPA. Sedangkan dasar hukum pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dan dijelaskan dalam Pasal 23 UUPA, Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

5. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk:

- a) Memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak satu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dengan adanya surat tanda bukti sertifikat hak atas tanah;
- b) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bagi tanah-tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar;
- c) Sebagai sarana bagi terwujudnya tertib administrasi pertanahan

C. Pengertian Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung artinya tidak ada hak pihak lain atas tanah tersebut. Tanah itu juga disebut tanah negara bebas (EYendi Perangin, 1991:3). Terjadinya tanah Negara :

- a) Sejak semula tanah negara

Tanah tersebut sejak awal berstatus tanah negara, artinya belum pernah ada pihak yang menguasai tanah itu. Dalam sistem UUPA ditetapkan bahwa asas negara adalah pemilik tanah apabila tidak ada orang atau badan hukum yang dapat membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya. Asas itu disebut dengan "asas domeni". Namun setelah berlakunya UUPA tanggal 24 september 1960 asas ini dihapuskan, negara tidak lagi berperan sebagai pemilik tanah tetapi

beralih sebagai penguasa tanah. Tanah yang sejak semula adalah tanah negara jarang berada di sekitar pemukiman penduduk, tetapi pada umumnya berada di areal perhutanan. Tanah inilah yang biasanya dimohonkan untuk penggunaan hak guna usaha.

b) Bekas tanah partikelir

Tanah partikelir adalah tanah yang pada masa pendudukan Belanda dijual kepada pihak atau orang tertentu yang luasnya diatas 10ha. Jual beli itu juga mengikat kawasan tanah yang dibelinya dalam rangka memeras warga sekitar untuk mengelola tanah. Karena tanah partikelir dihapuskan, maka tanah itu secara otomatis menjadi tanah negara.

c) Bekas tanah hak barat

Pada tanggal 24 september 1980 bekas tanah hak barat yang telah habis jangka waktunya dihapuskan dan menjadi tanah negara.

d) Bekas tanah hak

Suatu tanah hak dapat menjadi tanah negara karena hak yang ada di atasnya

- 1) dicabut oleh yang berwenang
- 2) dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak atau habis jangka waktunya

Pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan UU dengan alasan kepentingan umum. Namun dalam prakteknya jarang terjadi pencabutan hak, sebab acaranya terlalu panjang dan memerlukan waktu lama. Pemegang hak juga bisa dengan sukarela melepaskan haknya, dengan pelepasan itu secara otomatis tanah yang

dilepaskan haknya menjadi tanah negara. Dengan kata lain, yang dimaksud bekas tanah hak adalah tanah yang di atasnya terdapat hak seseorang atau badan hukum namun hak tersebut telah hapus. Hapusnya hak karena alasan tertentu dan demi kepentingan umum sehingga tanah tersebut dikuasai kembali oleh negara dan menjadi tanah negara.

D. Pengertian Perpanjangan Jangka Waktu Pendaftaran Tanah

Bagi setiap tanah yang perolehannya didapatkan dengan permohonan pemberian hak, baik Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai diajukan dalam jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang jangka waktunya. Yang dimaksud dengan jangka waktu adalah batas pemberian hak yang telah ditetapkan dalam perjanjian pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Untuk Hak Guna Bangunan jangka waktunya adalah 30 tahun dan 20 tahun perpanjangannya, Hak Guna Usaha diberikan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun, dan untuk Hak Pakai diberikan jangka waktu 25 tahun dan 20 tahun untuk perpanjangannya. Sedangkan yang dimaksud dengan perpanjangan jangka waktu adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa merubah syarat-syarat dalam pemberian hak. Pada setiap hak yang telah berakhir jangka waktunya dapat diberikan pembaharuan hak

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan masalah dalam penelitian ini akan dilakukan secara normatif empiris:

- a) Pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari bahan pustaka yang erat hubungannya dengan proses pendaftaran tanah yang terjadi karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah. Dalam hal ini penulis mengkaji literatur dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.
- b) Pendekatan empiris adalah pendekatan yang dilakukan dengan pengamatan langsung ke lapangan untuk melihat kenyataan yang ada mengenai proses pelaksanaan pendaftaran tanah yang dikarenakan perpanjangan jangka waktu terhadap Hak Guna Usaha.

B. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari data sekunder yang diperoleh dari data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dengan mengadakan studi lapangan secara langsung ke lokasi penelitian, dalam hal ini mengadakan wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu wawancara terhadap kepala seksi

penatgunaan tanah, kepala seksi pengukuran dan pemetaan, kepala seksi hak tanah dan pendaftaran tanah, serta kepala sub seksi pendaftaran tanah.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang bersumber dari bahan kepustakaan. Data sekunder dibedakan menjadi dua, yaitu

1. Bahan hukum primer

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Objek Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, serta peraturan-peraturan lain yang mengatur tentang pertanahan nasional

2. Bahan Hukum Sekunder

Terdiri dari buku-buku literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

C. Teknik Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui

- a. Untuk memperoleh data sekunder dilaksanakan studi kepustakaan, yaitu dengan mengkaji berbagai tulisan yang berkaitan dengan masalah penelitian dengan cara mempelajari dan mengutip sesuai dengan prosedur penelitian.
- b. Terhadap data primer pengumpulan data dilakukan dengan melalui wawancara secara langsung dan terbuka dengan para informan yaitu pihak-pihak yang berkepentingan di Dinas yang terkait seperti para karyawan di

dinas Kelautan dan Perikanan, para petugas di Tempat Pelelangan Ikan, serta para nelayan.

D. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder kemudian diteliti kembali untuk mengetahui apakah data tersebut cukup lengkap, baik dan tepat diklasifikasikan untuk selanjutnya data disusun secara sistematis.

Data diberi tanda atau kode-kode untuk memudahkan penolahan data, selanjutnya data-data tersebut disusun sebagai berikut :

- a. Identifikasi data, yaitu menentukan data sesuai dengan pokok bahasannya masing-masing.
- b. Klasifikasi data, yaitu menghimpun data menurut keteraturan bahasa yang telah ditetapkan
- c. Penyusunan data, yaitu menempatkan data pada tiap kerangka bahasan dengan susunan yang sistematis.

E. Analisis Data

Secara garis besar analisis data yang digunakan adalah dengan cara analisis kualitatif yaitu dengan cara menguraikan dan menggambarkan data dalam bentuk kalimat-kalimat secara terperinci dan sistematis untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha di Kabupaten Lampung Utara.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha di Kabupaten Lampung Utara

Berdasarkan rekapitulasi penerbitan dan penghapusan sertifikat Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara jumlah Hak Guna Usaha dari tahun 1977 berjumlah 8 (delapan) bidang tanah. Selanjutnya jumlah perpanjangan Hak Guna Usaha hingga tahun 2007 berjumlah 7 (tujuh) Hak Guna Usaha

Tabel 1. Daftar Hak Guna Usaha di Kabupaten Lampung Utara

No.	Pemegang Hak	Tgl. SK	No. SK	Desa	Kecamatan	Luas (ha)	Permasalahan	Ket.
1	N.V P P Naksu Berkedudukan & berkantor pusat di Bandar Lampung	21/03/1997	06/HGU/DA/1977	Cardimas	Abung Selatan	2.663,7303		HGU.1/Abung Selatan
2	PT Mira Ranti Berkedudukan di Jakarta	26/11/1986	06/HGU/1986	Kota Negara, Negara Ratu, Tulung Bayu	Sungkai Utara	4.000		HGU.3/Sungkai Utara
3	PT Great Gum Pineapple Company Berkedudukan di Terbangga Besar	22/08/1988	01/HGU/1988	Reo Malvo	Abung Timur	2.616		HGU.5/Abung Timur
4	PITN VII (persero) Berkedudukan di Bandar Lampung	16/11/1988	18/HGU/1988	NT Hwang di 8 desa	Sungkai Selatan	6.657,6		HGU.7/Sungkai Selatan
5	PT Sinar Saerung Mandiri Berkedudukan di Jakarta	10/06/1988	30/HGU/1988	Kota Napol, Gedung Batin, Negara Batin	Sungkai Utara	895		HGU.10/Sungkai Utara
6	PT Jala Lading Kurnia Berkedudukan di Jakarta	18/08/1988	08/HGU/1988	Wono-marto	Kotabumi Utara	1.938,84		HGU.11/Kotabumi Utara
7	PT Jala Lading Kurnia Berkedudukan di Jakarta	13/02/1992	08/HGU/1988	Madakoro	Kotabumi Utara	470		HGU.12/Kotabumi Utara

8	PT Mira Rantih Berkodudukan di Jakarta	03/08/1992	12/11/1992	Kode Negara, Tulung Bayu	Sungai Utara	1.005.3816		11/01.13/ Sungai Utara
---	--	------------	------------	--------------------------	--------------	------------	--	------------------------

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara Tahun 2007

Berdasarkan data diatas pemilik Hak Guna Usaha dengan tanah terluas dimiliki oleh PT. Mira Ratih dengan luas tanah 1.005,3816 (satu juta lima ribu tigaratusdelapanpuluh satu enam ratus) ha. Sedangkan yang paling sempit luasnya dikuasai oleh PT. Jala Ladang Kurnia dengan luas 470 (empat ratus tujuh puluh) ha.

Dalam memperluas kegiatan usahanya para pengusaha khususnya pengusaha di bidang perkebunan, peternakan dan perikanan memerlukan tanah yang luas. Guna memenuhi kebutuhan itulah maka pemerintah menerbitkan Hak Guna Usaha sebagai salah satu cara bagi pengusahaan untuk mendapatkan hak atas tanah

Syarat-syarat pemberian Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut:

- a. Pemegang hak adalah Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia

1. Pendaftaran Hak Guna Usaha Untuk Pertama Kali

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara permohonan pendaftaran Hak Guna Usaha dilakukan di tempat dimana tanah yang dimohon berada. Petugas dari Kantor Pertanahan setempat akan meneruskan berkas permohonannya ke Kanwil Pertanahan Provinsi. Selanjutnya proses pendaftaran akan dilakukan di Kanwil Pertanahan Provinsi.

Tata cara pendaftaran Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut.

a. Syarat dan kelengkapan

1) Keterangan mengenai pemohon

a) Perorangan

Fotocopy identitas pemohon atau kuasanya yang telah ditunjukkan aslinya di hadapan Kasubbag T.U Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Petugas yang ditunjuk.

b) Badan hukum

i. Akta pendirian dan perubahan yang telah disahkan pejabat yang berwenang.

ii. Surat kuasa jika dikuasakan ke pihak lain yang dilengkapi identitas diri.

iii. Melampirkan surat ijin lokasi sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan persetujuan PMDN atau PMA bagi badan hukum yang menggunakan fasilitas penanaman modal.

iv. Melampirkan surat persetujuan prinsip dari departemen teknis bagi badan hukum tanpa fasilitas penanaman modal.

2) Keterangan mengenai data fisik

Yaitu berupa gambar/surat ukur/peta bidang.

3) Keterangan mengenai data yuridis

a) Untuk tanah yang berasal dari tanah hak/ telah terdaftar/ telah bersertifikat.

i. Fotocopy sertifikat yang dilegalisir oleh Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

- ii. Bukti perolehan hak atas tanah (jual beli/pelepasan hak, hibah, tukar menukar, surat keterangan waris, akte pembagian hak bersama, lelang, wasiat, putusan pengadilan, dll.).
- b) Untuk tanah yang berasal dari tanah negara.
 - i) Surat keterangan dari kepala desa/lurah setempat yang isinya bukan tanah adat (yasan) tidak masuk dalam peta desa atau dalam buku C desa dan dikuasai oleh pemohon.
 - ii) Bukti perolehannya.
- c) Untuk tanah yang berasal dari tanah negara (Keppres 32/1979).
 - i) Dilegalisir dari Kantor Pertanahan setempat bagi bekas pemegang hak atau SKPT bagi bukan pemegang hak.
 - ii) Bukti perolehan/penyelesaian bangunan dari bekas pemegang hak.
 - iii) Apabila untuk tanah tersebut masih terdaftar dalam perusahaan pemerintah/okupasi TNI/Polri diperlukan surat keterangan telah dikeluarkan dari daftar okupasi TNI/Polri.
- d) Untuk tanah yang berasal dari tanah negara bekas hak barat.
 - i) Bukti perolehan/penyelesaian bangunan dan bekas pemegang hak (jika ada bangunan milik bekas pemegang hak).
 - ii) Pernyataan penguasaan fisik/pemilikan bangunan dari pemohon disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh kepala desa/ lurah setempat dan dibubuhi materai secukupnya.
- e) Untuk tanah yang berasal dari tanah adat/yasan/gogol tetap SK

Surat pernyataan pelepasan hak./akte pelepasan hak yang dibuat oleh dan dihadapan notaris/camat/kepala kantor pertanahan setempat yang berisi pernyataan pelepasan kepada negara untuk kepentingan pemohon.

- f) Untuk tanah yang berasal dari kawasan hutan

Surat keputusan pelepasan asset dari Menteri Kehutanan

b. Data pendukung

- 1) Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
- 2) Surat pernyataan tidak sengketa.
- 3) Surat pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon.
- 4) Keterangan kepala desa/lurah mengenai tanah yang dimohon tidak dalam sengketa atau masalah dengan pihak lain.
- 5) Bukti pelunasan pembayaran BPHTB yang telah dicek kebenarannya.
- 6) Bukti pembayaran pajak penghasilan (PPh) apabila nilai pelepasan memenuhi ketentuan pajak penghasilan.
- 7) Berita acara pelepasan asset.

c. Waktu penyelesaian

Berdasarkan keterangan yang diperoleh peneliti melalui wawancara dengan Bapak Djoko Siswojo, S.H selaku sub seksi Pendaftaran Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara, diperoleh keterangan bahwa lamanya pengurusan Hak Guna Usaha adalah 45 hari.

d. Biaya

Dalam pengurusan permohonan Hak Guna Usaha biaya-biaya yang dikeluarkan adalah

- 1) Biaya Panitia Pemeriksaan Tanah A yang mengacu pada PP No. 46 Tahun 2002.
- 2) Biaya transportasi
- 3) Biaya transportasi adalah biaya yang dibayarkan pemohon guna memproses perolehan haknya, yang besarnya ditetapkan berdasarkan Keputusan Bupati/Walikota masing-masing.
- 4) Uang pemasukan kepada negara besarnya uang pemasukan ditetapkan berdasarkan PP No. 46 Tahun 2002. Besarnya BPHTB sesuai dengan UU No. 21 Tahun 1991 jo No. 20 Tahun 2000 dan PP No. 112 Th. 2000.

e Hasil kegiatan

- 1) Dari Kanwil BPN Provinsi akan dikeluarkan SK penolakan atau penerimaan Hak Guna Usaha dan sekaligus penertiban surat tanda bukti hak atau sertifikat
- 2) Kantor Pertanahan Kabupaten akan segera melakukan pendaftaran hak sesuai dengan diterbitkannya SK dan sertifikat yang ditunjukkan pemohon di hadapan panitia pengurusan Hak Guna Usaha/subsidi pendaftaran hak di Kantor Pertanahan kabupaten setempat.

Uraian kegiatan pendaftaran Hak Guna Usaha berdasarkan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara

Hari ke-1 dan hari ke-2

Pemohon membawa dokumen yang dipersyaratkan ke loket II

Petugas loket II

- 1) Menerima dan memeriksa berkas pemohon.
- 2) Menandatangani lembar 2, daftar pengantar dan mengirim kembali pada kakanwil.
- 3) Meneruskan berkas permohonan kepada Ka. BPN.

Hari ke-3 sampai hari ke-5

Kepala BPN

- 1) Memberikan disposisi dan arahan yang bersifat kebijakan.
- 2) Meneruskan berkas permohonan kepada deputy 1.

Hari ke-9 sampai hari ke-21

Deputy 1

- 1) Memberikan disposisi dan arahan yang bersifat teknis.
- 2) Meneruskan berkas kepada kasi.

Kasi

- 1) Menentukan petugas pengolahan data dan mengendalikan distribusi kegiatan.
- 2) Memberikan disposisi dan arahan teknis dan administratif.
- 3) Meneruskan berkas ke petugas pengolahan data.

Petugas Pengolahan Data

- 1) Memeriksa kelengkapan dan kesesuaian data.
- 2) Meneruskan berkas pada kasi.

Hari ke-22 sampai hari ke-27

Kasi

- 1) Memeriksa kesesuaian data dan surat-surat yang diajukan oleh petugas pengolahan data dari aspek administrasi dan teknis.
 - a) Apabila telah sesuai membubuhkan paraf.
 - b) Apabila belum sesuai dikembalikan ke kasi.
- 2) Meneruskan berkas pada kasubdit

Kasubdit Hak Guna Usaha

- 1) Memeriksa kesesuaian data dan surat-surat yang diajukan petugas pengolahan data dari aspek teknis dan yuridis.
- 2) Memberikan berkas kepada direktur.

Hari ke-28 sampai hari ke-32

Direktur PHT (Pendaftaran Hak Tanah)

- 1) Memeriksa kesesuaian data dan surat-surat yang diajukan oleh petugas pengolahan data dari aspek teknis dan yuridis.
 - a) Apabila telah sesuai membubuhkan paraf.
 - b) Apabila belum sesuai mengembalikan pada kasi untuk diperbaiki
- 2) Menandatangani surat permintaan kelengkapan data, apabila terdapat data yang belum dilampirkan dalam berkas permohonan dan menyampaikan pada bagian persuratan untuk dikirim kepada pemohon.
- 3) Meneruskan berkas kepada deputi

Hari ke-33 sampai hari ke-45

Deputi I

- 1) Memeriksa data dan surat-surat yang diajukan dari aspek yuridis dan menandatangani jika telah sesuai data.

- 2) Menandatangani surat pengembalian berkas pemohon yang datanya tidak lengkap dan atau tidak sesuai dan menyampaikan kepada bagian persuratan untuk dikirim ke pemohon.
- 3) Meneruskan berkas kepala Kepala BPN.

Kepala BPN

- 1) Memeriksa kesesuaian data dan surat-surat yang diajukan.
- 2) Menandatangani SK pemberian atau penolakan pemberian hak atas tanah yang dimohon.
- 3) Menyampaikan SK kepada subbagian persuratan untuk dikirim ke pemohon.
- 4) Meneruskan arsip berkas kepada subbag arsip.

Loket/Subbag Persuratan

Menyampaikan SK dan surat-surat kepada pemohon.

Subbag Arsip

- 1) Membukukan arsip.
- 2) Menyimpan arsip secara sistematis
- 3) Mengelola dokumen arsip.

2. Pendaftaran Perpajakan Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Berdasarkan rekapitulasi penerbitan dan penghapusan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara, jumlah perpanjangan Hak Guna Usaha yang telah didaftarkan hingga 31 Desember 2007 berjumlah 7 Hak Guna Usaha.

Tabel 2. Daftar Hak Guna Usaha di Kabupaten Lampung Utara

No.	Pemegang Hak	Tgl. SK	No. SK	Desa	Kecamatan	Luas (ha)	Permasalahan	Ket.
1	N.V.P.P. Naksu Berkedudukan & berkantor pusat di Bandar Lampung	21/03/1997	06/HGU/DA/1977	Candimas	Abung Selatan	2.663,7303		HGU.1/Abung Selatan
2	PT Mira Rantih Berkedudukan di Jakarta	26/11/1986	06/HGU/1986	Kota Negara, Negara Ratu, Tulung Bayut	Sungai Utara	4.060		HGU.3/Sungai Utara
3	PT Great Giant Pineapple Company Berkedudukan di Terbanggi Besar	22/08/1988	01/HGU/1988	Rejo Mulyo	Abung Timur	2.616		HGU.5/Abung Timur
4	PTPN VII (persero) Berkedudukan di Bandar Lampung	16/11/1988	18/HGU/1988	N.1 Bawang dll 8 desa	Sungai Selatan	6.657,6		HGU.7/Sungai Selatan
5	PT Sinar Saerang Mandiri Berkedudukan di Jakarta	10/06/1988	30/HGU/1988	Kota Napal, Gedung Batin, Negara Batin	Sungai Utara	895		HGU.10/Sungai Utara
6	PT Jala Ladang Kurnia Berkedudukan di Jakarta	18/08/1988	08/HGU/1988	Wono-marto	Kotabumi Utara	1.938,84		HGU.11/Kotabumi Utara
7	PT Jala Ladang Kurnia Berkedudukan di Jakarta	13/02/1992	08/HGU/1988	Madukoro	Kotabumi Utara	470		HGU.12/Kotabumi Utara

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara Tahun 2007

Data-data diatas adalah jumlah Hak Guna Usaha yang telah diperpanjang di Kabupaten Lampung Utara, terlihat bahwa sebanyak 7 Hak Guna Usaha telah mengalami perpanjangan.

Berdasarkan keterangan yang peneliti peroleh dari wawancara dengan Bapak Djoko Siswojo, S.H. selaku Subseksi Pendaftaran Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara, pendaftaran perpanjangan Hak Guna Usaha di Kabupaten Lampung Utara telah berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal perpanjangan Hak Guna Usaha, Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara akan menerima berkas permohonan selama 2 tahun sebelum jangka waktu Hak Guna Usaha berakhir. Setiap berkas pendaftaran dan perpanjangan akan disimpan dalam bentuk warkah sertifikat. Warkah sertifikat adalah dokumen yang bersifat rahasia dan hanya dapat diperlihatkan guna kepentingan penyidikan di muka pengadilan.

Adapun data yang peneliti peroleh mengenai perpanjangan Hak Guna Usaha di Kabupaten Lampung Utara adalah sebagai berikut:

PT Great Pineapple adalah badan hukum yang disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 18 Maret 1998 dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Provinsi Lampung tanggal 14 April 1988 dan telah memenuhi syarat sebagai subjek hak. Pada awalnya PT Great Pineapple merupakan penggabungan dari PT Ratih Mustika Sari dan PT Umas Jaya Farm dan PT Bumi Lampung Permai yang mengganti nama menjadi PT Great Pineapple. Mereka pun menggabungkan diri berdasarkan akta penggabungan tanggal 3 Januari 1996 Nomor 8 jo Nomor 9 serta berdasarkan akta perubahan anggaran dasar perseroan yang dibuat di hadapan notaris di Jakarta tanggal 15 Januari 1998. Bahwa PT Great Pineapple telah mengajukan perpanjangan Hak Guna Usaha atas tanah yang terletak di Kecamatan Abung Timur Kabupaten Lampung Utara seluas 2615 ha yang semula tercatat atas nama PT Ratih Mustika Sari dengan sertifikat Hak Guna Usaha No. 5/46.T tertanggal 4 November 1988 yang akan berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2007

Berdasarkan risalah pemeriksaan tanah (*konstatring reppor*) Kanwil BPN Provinsi Lampung tanggal 3 Februari 2005 No. 1/konst/KW/2005 menyatakan bahwa perkebunan tersebut masih dikuasai dan diusahakan dengan baik oleh pemohon untuk tanaman nanas, serta tidak terdapat keberatan dari masyarakat. Maka dari itu Kepala Kanwil BPN dalam suratnya tanggal 2 Februari 2005 No. 540-550 menyampaikan pertimbangan persetujuan perpanjangan jangka waktu. Dan mengingat penggabungan dan perubahan nama pemegang Hak Guna Usaha telah terjadi dan Hak Guna Usaha dipandang perlu untuk disetujui maka diberikan perpanjangan jangka waktu selama 25 (dua puluh lima tahun) atas tanah yang dimiliki dengan pembayaran uang pemasukan sebesar Rp23 808.000 (dua puluh tiga juta delapan ratus delapan ribu rupiah).

Tata cara pendaftaran Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut.

a. Syarat dan kelengkapan

1. Keterangan mengenai pemohon

a) Perorangan

Fotocopy identitas pemohon atau kuasanya yang telah ditunjukkan aslinya di hadapan Kasubag T.U Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Petugas yang ditunjuk.

b) Badan hukum

a. Akta pendirian dan perubahan yang telah disahkan pejabat yang berwenang

b. Surat kuasa jika dikuasakan ke pihak lain dengan dilampirkan fotocopy identitas diri penerima kuasa yang telah ditunjukkan aslinya di hadapan Kasubag T.U/Petugas yang ditunjuk.

2. Keterangan mengenai data fisik

Yaitu berupa gambar/surat ukur/peta bidang.

3. Keterangan mengenai data yuridis

- a. Fotocopy sertifikat yang dilegalisir oleh Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Peta Bidang Tanah (apabila terjadi perubahan luas).

b. Data pendukung

- 1) Surat pernyataan tidak dalam sengketa yang dibuat oleh pemohon dengan dibubuhi meterai cukup.
- 2) Surat pernyataan tanah-tanah yang dimiliki pemohon (berisi mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon).
- 3) SPPT-PBB tahun berjalan.

c. Waktu penyelesaian

Berdasarkan keterangan yang diperoleh peneliti dengan wawancara kepada Bapak Djoko Siswojo, S.H selaku Subseksi Pendaftaran Hak bahwa lamanya pengurusan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha adalah 45 hari.

d. Biaya

Dalam pengurusan permohonan Hak Guna Usaha biaya-biaya yang dikeluarkan adalah

- a. Biaya Panitia Pemeriksaan Tanah A yang mengacu pada PP No 46 Tahun 2002.

- b. Biaya transportasi yang besarnya ditetapkan berdasarkan Keputusan Bupati/Walikota masing-masing.
- c. Uang pemasukan kepada negara besarnya uang pemasukan ditetapkan berdasarkan PP No. 46 Tahun 2002.
- d. Besarnya BPHTB sesuai dengan UU No. 21 Tahun 1991 jo No. 20 Tahun 2000 dan PP No. 112 Th. 2000.
- e. Hasil kegiatan
 - a. SK perpanjangan atau penolakan Hak Guna Usaha.
 - b. Perubahan dalam buku tanah/sertifikat tentang waktu Hak Guna Usaha yang telah diperpanjang (dilakukan oleh Petugas Pendaftaran Hak Guna Usaha di Kabupaten/Kota tempat Hak Guna Usaha berada).

Semua data pemohon terlebih dahulu diajukan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten terlebih dahulu. Setelah berkas diperiksa barulah petugas meneruskan berkas untuk diproses perpanjangannya di Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi.

Dipandang dari sudut Hak Guna Usaha, pendaftaran pemberian Hak Guna Usaha merupakan pendaftaran untuk pertama kali, tetapi dipandang dari sudut hak yang mengalami perpanjangan, pencatatannya dalam buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah begitu pula dengan pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Guna Usaha. Kegiatan pendaftaran perpanjangan ini dilakukan untuk memberi perlindungan pada pemegang hak setelah perpanjangan terjadi, karena bisa saja hak tersebut mengalami peralihan.

Perpanjangan Hak Guna Usaha merupakan kegiatan yang wajib dilakukan oleh pemegang hak kepada Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini dikhususkan di

Kabupaten Lampung Utara. Selain kewajiban dari pemegang hak yang bersangkutan pendaftaran Perpanjangan Hak Guna Usaha Juga merupakan kewajiban dari pemerintah sebagai usaha untuk mewujudkan Sistem Pertanahan Nasional yang baik.

Uraian kegiatan Pendaftaran Perpanjangan Hak Guna Usaha berdasarkan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara.

Hari ke-1 dan hari ke-2

Pemohon membawa dokumen yang dipersyaratkan ke loket II.

Petugas loket II

1. Menerima dan memeriksa berkas pemohon
2. Menandatangani lembar 2, daftar pengantar dan mengirim kembali pada kakanwil
3. Meneruskan berkas permohonan kepada Ka BPN

Hari ke-3 sampai hari ke-5

Kepala BPN

1. Memberikan disposisi dan arahan yang bersifat kebijakan.
2. Meneruskan berkas permohonan kepada deputy 1

Hari ke-9 sampai hari ke-21

Deputi 1

1. Memberikan disposisi dan arahan yang bersifat teknis.
2. Meneruskan berkas kepada kasi

Kasi

1. Menentukan petugas pengolahan data dan mengendalikan distribusi kegiatan.
2. Memberikan disposisi dan arahan teknis dan administratif.
3. Meneruskan berkas ke petugas pengolahan data.

Petugas Pengolahan Data

1. Memeriksa kelengkapan dan kesesuaian data.
2. Meneruskan berkas pada kasi.

Hari ke-22 sampai hari ke-27

Kasi

1. Memeriksa kesesuaian data dan surat-surat yang diajukan oleh petugas pengolahan data dari aspek administrasi dan teknis.
 - a) Apabila telah sesuai membubuhkan paraf.
 - b) Apabila belum sesuai dikembalikan ke kasi
2. Meneruskan berkas pada kasubdit

Kasubdit Hak Guna Usaha

1. Memeriksa kesesuaian data dan surat-surat yang diajukan petugas pengolahan data dari aspek teknis dan yuridis.
2. Memberikan berkas kepada direktur

Hari ke-28 sampai hari ke-32

Direktur PHT (Pendaftaran Hak Tanah)

1. Memeriksa kesesuaian data dan surat-surat yang diajukan oleh petugas pengolahan data dari aspek teknis dan yuridis.
 - a) Apabila telah sesuai membubuhkan paraf

- b) Apabila belum sesuai mengembalikan pada kasi untuk diperbaiki
2. Menandatangani surat permintaan kelengkapan data, apabila terdapat data yang belum dilampirkan dalam berkas permohonan dan menyampaikan pada bagian persuratan untuk dikirim kepada pemohon.
3. Meneruskan berkas kepada deputi.

Hari ke-33 sampai hari ke-45

Deputi I

1. Memeriksa data dan surat-surat yang diajukan dari aspek yuridis dan menandatangani jika telah sesuai data.
2. Menandatangani surat pengembalian berkas pemohon yang datanya tidak lengkap dan atau tidak sesuai dan menyampaikan kepada bagian persuratan untuk dikirim ke pemohon.
3. Meneruskan berkas kepada Kepala BPN.

Kepala BPN

1. Memeriksa kesesuaian data dan surat-surat yang diajukan.
2. Menandatangani SK pemberian atau penolakan pemberian hak atas tanah yang dimohon.
3. Menyampaikan SK kepada subbagian persuratan untuk dikirim ke pemohon.
4. Meneruskan arsip berkas kepada subbag arsip.

Loket/Subbag Persuratan

Menyampaikan SK dan surat-surat kepada pemohon.

Subbag Arsip

1. Membukukan arsip, pada tahap ini semua berkas perpanjangan didata dan dibukukan menurut tanggal pengajuan pendaftarannya masing-masing
2. Menyimpan arsip secara sistematis, pada tahap ini arsip-arsip yang telah dibukukan disimpan menurut penomoran arsip yang dibukukan inilah yang kemudian disebut warkah sertifikat
3. Mengelola dokumen arsip

B. Faktor Pendukung dan Penghambat Pelaksanaan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha di Kabupaten Lampung Utara

1. Faktor Pendukung Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara

Faktor-faktor pendukung yang ditemukan di lapangan adalah sebagai berikut

- 1) Peran serta masyarakat setempat dalam memberikan informasi dan saksi tentang tanah yang dimohon dengan Hak Guna Usaha atau perpanjangan Hak Guna Usaha sedang tidak dalam sengketa mempercepat proses pendaftaran atau perpanjangan Hak Guna Usaha karena tidak terdapat keberatan dalam masyarakat tentang tanah tersebut (hasil wawancara dengan Bpk Djoko Siswojo Tanggal 23 Desember 2007)
- 2) Ketepatan waktu pengajuan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha oleh pemohon (hasil wawancara dengan Bpk Djoko Siswojo Tanggal 23 Desember 2007)

2. Faktor Penghambat Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara

Berdasarkan hasil dari penelitian, adapun faktor-faktor yang menghambat Pendaftaran Perpanjangan Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara adalah sebagai berikut:

- 1) Persyaratan yang dibawa oleh pemohon kurang lengkap (menurut Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Bapak Masdam, S.H.).
- 2) Rendahnya pengetahuan dalam masyarakat tentang pengetahuan agraria dan ketentuan pendaftaran tanah, sehingga membingungkan pemohon dalam pendaftaran
- 3) Ketidak hadiran petugas baik dibagian informasi ataupun dibagian pendaftaran mempersulit penyampaian informasi tentang Perpanjangan Hak Guna Usaha ke pemohon (hasil wawancara dengan pemohon perpanjangan Hak Guna Usaha atas P.T Jala Ladang Kurnia yang Haknya berakhir Tanggal 31 Desember 2007, wawancara bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara).

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa:

1. Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha merupakan kegiatan yang harus dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dan juga merupakan kewajiban pemerintah untuk mencatat setiap perpanjangan dan perubahan-perubahan yang terjadi. Kegiatan ini dilakukan agar data yang tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan di lapangan guna menghindari sengketa kepemilikan hak-hak atas tanah yang mungkin terjadi. Selain itu tujuan didaftarkannya perpanjangan adalah adanya pemasukan bagi kas negara, baik berupa pajak atau uang pendaftaran itu sendiri.
2. Faktor pendukung Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha adalah adanya peranan yang aktif dari masyarakat setempat dalam memberikan keterangan mengenai tanah yang dimohon dengan Hak Guna Usaha mengenai ada tidaknya sengketa atas tanah tersebut. Serta adanya ketepatan waktu pengajuan berkas pemohon Hak Guna Usaha oleh pemohon. Sedangkan faktor penghambat Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara lebih banyak disebabkan

karena kelalaian pihak pemohon dalam menyerahkan berkas-berkas permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha sehingga berkas yang diterima kurang lengkap, serta kurangnya pengetahuan hukum masyarakat tentang Pendaftaran Perpanjangan jangka Waktu Hak Guna Usaha.

B. Saran

Terhadap hasil penelitian tersebut, maka disarankan sebagai berikut :

1. Perlunya pemerintah lebih jelas mensosialisasikan peraturan-peraturan yang berlaku di bidang pertanahan khususnya mengenai Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha, serta memberikan penyuluhan-penyuluhan hukum mengenai ketentuan-ketentuan dan biaya pendaftaran tanah serta pentingnya kepemilikan sertifikat atas tanah yang dimiliki, dengan demikian dapat diharapkan masyarakat akan menjadi lebih sadar dalam memenuhi kewajibannya maupun dalam menilai akan arti pentingnya hak atas tanah.
2. Perlunya ditingkatkan kedisiplinan serta pemahaman bagi pemohon yang akan mengajukan permohonan untuk melengkapi dokumen yang telah dipersyaratkan agar tidak menghambat waktu penerbitan.
3. Perlunya pelayanan yang tepat dan cepat serta kehadiran petugas untuk melayani pendaftaran hak atas tanah khususnya mengenai Pendaftaran Perpanjangan Hak Guna Usaha, agar proses pendaftaran tanah dapat berjalan tepat waktu dan sesuai dengan ketentuan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Chandra, S.2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonandi Kantor Petanahan)*. PT. Gramedia Widisarana Indonesia
- Harsono, Boeli. 2002. *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah. Djambatan. Jakarta.
- . 2003. *Hukum Agraria Indonesia*. Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan. Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad, Bakri. 2007. *Hak Mengucisai Tanah Oleh Negara*. Citra Media, Yogya
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2001. *Hak-hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta.
- Perangin, Effendi. 1991. *Praktek Permohonan Hak atas Tanah*. Rajawali. Jakarta.
- . 1994. *Hukum Agraria Indonesia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Sayekti, Sri. 2000. *Hukum Agraria Nasional*. Universitas Lampung. Bandar Lampung.
- Sujito. 1987. *PRONA. Pemsertifikatan Tanah secara Massal*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Sumarja, FX. 2006. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.