

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

Abdul Gani dan *M. Zen Abdullah

Dosen Program Magister Ilmu Hukum Universitas Batanghari Jambi

*Correspondence : muhammad.zen.abdullah@unbari.ac.id

Abstrak. Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang Undang Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Perlu optimalisasi penyelenggaraan pendaftaran tanah atas hak guna usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dengan dilakukan revitalisasi pendaftaran tanah. Tujuan penelitian untuk memahami dan menganalisis pentingnya dilakukan revitalisasi pendaftaran tanah, faktor penghambatnya, dan solusi mengatasi faktor penghambat revitalisasi pendaftaran tanah hak guna usaha atas tanah perkebunan kelapa sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Untuk mendukung penelitian ini digunakan 3 (tiga) teori yaitu : Teori Kewenangan. Teori Kepastian Hukum dan Teori Kemanfaatan. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif-empiris dengan kategori live case study. Saran, kewajiban mendaftarkan perolehan hak tanah bagi badan hukum dalam pelaksanaannya harus diberikan sanksi yang jelas sebagai efek jera bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit agar tujuan yang hendak dicapai dalam pendaftaran tanah terwujud, dan penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran tanah perlu didukung dengan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian ATR/BPN begitu pula dengan Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan harus update dengan setiap perubahan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak terkendala dalam input data hak guna usaha pada Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, serta dilakukan monitoring dan evaluasi tata kelola dan digitalisasi warkah hak guna usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

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

Abstract. In order to ensure certainty of rights and legal certainty over land, the Basic Agrarian Law has regulated land registration throughout Indonesia with the issuance of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Land Registration is a series of activities carried out by the government continuously, continuously and regularly, including the collection, management, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical data and juridical data, in the form of maps and lists, regarding land parcels and housing units. flats, including the issuance of certificates of proof of title for land parcels that already have rights and ownership rights to flats units as well as certain rights that burden them. It is necessary to optimize the implementation of land registration for usufructuary rights at the Muaro Jambi District Land Office by revitalizing land registration. The aim of the research is to understand and analyze the importance of revitalizing land registration, the inhibiting factors, and solutions to overcoming the inhibiting factors of revitalizing land registration of usufructuary rights over oil palm plantation land at the Land Office of Muaro Jambi Regency. To support this research, 3 (three) theories are used, namely: Authority Theory. Legal Certainty Theory and Benefit Theory. The research method uses a normative-empirical juridical approach with the live case study category. Suggestion, the obligation to register the acquisition of land rights for legal entities in its implementation must be given clear sanctions as a deterrent effect for oil palm plantation companies so that the goals to be achieved in land registration are realized, and the revitalization of land registration needs to be supported by the readiness of an electronic system built by the Ministry ATR/BPN as well as the Computerized System of the Land Office must be updated with any changes to the applicable provisions, so that there are no obstacles in inputting data on usufructuary rights in the Computerized System for Land Activities in Muaro Jambi Regency, as well as monitoring and evaluation of governance and digitalization of usufructuary certificates at the Muaro Jambi District Land Office.

Keywords: Revitalization, Business Actors, Cultivation Rights, Plantations

PENDAHULUAN

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

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹

Dengan rincian kewenangan mengatur, menentukan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan dalam Pasal 2 tersebut, oleh Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) diberikan suatu interpretasi otentik mengenai hak menguasai dari negara yang dimaksudkan dalam Undang Undang Dasar 1945, sebagai hubungan hukum yang bersifat publik semata. Dengan demikian tidak akan ada lagi tafsiran lain pengertian dikuasai dalam pasal Undang Undang Dasar (UUD) 1945 tersebut.²

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

Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan apa yang menjadi azas dan tujuan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasanannya adalah :

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

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 9 UUPA. Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan :

1. terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah hak yang sudah terdaftar.
2. melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah hak yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.
3. terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan.⁵

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

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

² Ibid

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

⁴ Ibid, hlm 308

⁵ Boedi Harsono, Op. cit., hlm 425 – 427

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

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

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data penndaftaran tanah lainnya.⁶

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

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan.⁷

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

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

hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh negara, dalam jangka waktu tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.” Menurut Pasal 29 UUPA, Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu 25 tahun (untuk perusahaan dengan kebutuhan tertentu, dapat diberikan dengan jangka waktu maksimal 35 tahun) setelah habisnya jangka waktunya, HGU dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 25 tahun.

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

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

1. Terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah hak yang sudah terdaftar.
2. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan.

⁶ Perpustakaan Nasional, Op, cit., hlm 311

⁷ Perpustakaan Nasional, Op, cit., hlm 309

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

Masalah lainnya sebab terjadinya permasalahan lahan perkebunan kelapa sawit yang terjadi di Kabupaten Muaro Jambi. Antar lain Permasalahan Lahan PT. Fajar Pematang Indah Lestari dengan Masyarakat Desa Sumber Jaya Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi. Akar masalahnya adalah masyarakat Desa Sumber Jaya tidak menerima dengan penetapan tata batas desa yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat. Pokok masalahnya menurut masyarakat Desa Sumber Jaya sebagian dari tanah Desa Sumber Jaya terindikasi berada dalam lahan Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari. Untuk mengetahui kebenaran faktanya masyarakat meminta melalui Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi informasi mengenai data fisik maupun data yuridis Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari.

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

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

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

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

1. Data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertipikat atau selain sertipikat. Untuk memperoleh sertipikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan.
2. Data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum didalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya di berikan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya sengketa gugatan hukum yang terjadi di kemudian hari akibat dari adanya pihak yang merasa dirugikan akibat terbitnya suatu sertipikat tanah tersebut.⁸

Di sisi lain mengapa kepemilikan atas tanah perlu didaftarkan berdasarkan pendaftaran tanah. Jawabannya adalah dibutuhkan adanya sebuah kepastian hukum untuk menjamin hak kepemilikan atas sebidang tanah yang di miliki oleh perorangan atau badan hukum dengan melakukan pendaftaran tanah. Kepastian hak kepemilikan tanah dalam pembangunan jangka panjang sangat diperlukan sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat usaha. Untuk menjamin kepastian dalam hak kepemilikan atas tanah, maka hal ini akan terkait dengan proses dan mekanisme pendaftaran tanah.⁹

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

⁸ I Gusti Agung Dwi Satya Permana, I Ketut Sandi Sudarsana, Jurnal KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BIDANG TANAH

⁹ <https://lbhyogyakarta.org2012/09/29>

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

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

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat Rechts Cadaster (pendaftaran tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah).¹⁰

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

1. Kepastian status hak yang didaftar. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.
2. Kepastian subjek hak Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
3. Kepastian objek hak Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.¹¹

Tertib administrasi bidang pertanahan merupakan kebijakan pokok pertanahan dalam rangka mewujudkan kelengkapan data dari setiap bidang tanah tercatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah melalui pendaftaran tanah.¹²

Tujuan pendaftaran tanah dari prespektif kemanfaatan adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.¹³

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

Kata revitalisasi berasal dari kata dasar vital yang berarti penting atau perlu, diberi imbuhan re- yang berarti kembali. Sehingga revitalisasi dapat dipahami sebagai langkah memperbaiki atau menghidupkan kembali suatu hal yang penting agar dapat memberikan hasil dan manfaat yang optimal.¹⁴ Revitalisasi pendaftaran tanah adalah langkah memperbaiki agar penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah terutama pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta menyimpan daftar umum dan dokumen menjadi optimal sehingga diperoleh tujuan dalam penelitian ini adalah bagi pengembangan ilmu hukum dan dapat segera menjadi kajian akademis dalam rangka menyikapi pentingnya dilakukan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

¹⁰ <https://suduthukum.com> Pendaftaran Tanah Yang Merupakan Legal Cadaster Dan Fusal Cadaster 2017/07/15

¹¹ Ibid

¹² Ana silviana, Mira Novana Ardani, Jurnal, Sinden Bertapa, Metode Menuju Tertib Administrasi Pertanahan,

¹³ Perpustakaan Nasional, Himpunan Peraturan ... Op, cit., hlm 304

¹⁴ <https://www.merdeka.com> Revitalisasi adalah Proses Meningkatkan Kualitas, ketahui Berbagai Contohnya 10 Nov 2021

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

METODE

Metode penelitian hukum menggunakan pendekatan Normatif-Empiris. Metode ini pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. penelitian yang dilakukan dengan jalan peneliti terjun langsung ke kancah penelitian atau di tempat fenomena terjadi yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Penelitian dengan pendekatan kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.¹⁵ Tujuan penelitian kualitatif menanyakan atau ingin mengetahui tentang makna berupa konsep yang ada di balik cerita detail para responden dan latar sosial yang diteliti dengan pendekatan sosiologis. Mempelajari secara intensif latar belakang, dan interaksi lingkungan yang terjadi pada suatu satuan sosial seperti individu, kelompok, lembaga atau komunitas.¹⁶

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

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

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

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

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

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

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

Unsur filosofis diselenggarakannya kegiatan revitalisasi pendaftaran tanah hak guna usaha atas tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi diartikan mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan apa yang hendak dicapai atau cita-cita pendaftaran tanah yaitu “terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan.

¹⁵ S.Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Rineka Cipta, Jakarta 1997, hlm. 36

¹⁶ Hamidi, *Metode Penelitian Kualitatif*, UMM Press, Malang, 2004, hlm. 15

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

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

Pelaksanaan kewajiban mendaftarkan hak atas perolehan tanah Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagian besar belum dilaksanakan di wilayah administrasi Kabupaten Muaro Jambi. Tidak ada konsekuensi hukum bagi perusahaan yang belum mendaftarkan perolehan tanhnya. Kondisi seperti ini yang menjadi salah satu bentuk pemicu terjadinya konflik pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi dan kondisi ini juga menunjukkan kegiatan revitalisasi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi perlu adanya daya dukung dari ketentuan yang berlaku.

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

- a. Bagi masyarakat
Dengan dilaksanakan kewajiban pendaftaran tanahnya atas perolehan tanahnya oleh Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit dengan diterbitkan sertipkat hak guna usahanya ada kontrol negara bagi pemegang hak guna usaha yang tertuang dan kewajiban pemegang hak guna usaha. Diharapkan dengan terbitnya hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit pembangunan kebun masyarakat sekitar juga diuntungkan dengan kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar oleh perusahaan.
 - b. Bagi perusahaan
Dengan didaftarkan haknya akan terbit sertipikat, perusahaan dapat mengagunkan sertipikat ke bank sebagai tambahan modal kegiatan berusaha dalam pengembangan kebun kelapa sawitnya.
 - c. Bagi Pemerintah Daerah
Konskekuensi pelaksanaan kewajiban mendaftarkan tanahnya yaitu dengan terbitnya sertipikat hak guna usaha atas suatu bidang tanah ada kontribusi Perusahaan dalam bentuk Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah Kabupaten Muaro Jambi.
2. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

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

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

Salah satu hal penting yang disebutkan dalam ketentuan diatas adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik. penyelenggraan pendaftaran tanah secara elektronik adalah salah satu esensi revitalisasi pendaftaran tanah, dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik diharapkan kegiatan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan secara optimal terutama dapat mempersingkat waktu dalam proses pemberian, perpanjangan maupun pembaruan hak guna usaha atas permohonan yang diajukan oleh calon penerima hak guna usaha.

3. Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah

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

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

- e. Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.

Kelebihan menggunakan data elektronik yaitu :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik maupun yuridis lebih cepat dan lebih akurat;
- b. Penyajian data fisik dan data yuridis menjadi lebih mudah lebih cepat dilakukan karena datanya mudah ditemukan;
- c. Dalam hal penyimpanan data karena berupa data elektronik cenderung lebih aman dan menghemat ruangan;
- d. Proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam kegiatan peralihan dan perubahan data pendaftaran tanah lainnya lebih cepat dan mudah dilakukan karena tidak lagi memerlukan fisik warkah karena data digital dapat langsung dipanggil secara elektronik dan dapat diketahui status haknya untuk dilakukan perubahan data.

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

Contoh kasus adalah Permasalahan Lahan PT. Fajar Pematang Indah Lestari dengan Masyarakat Desa Sumber Jaya Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi. Akar masalahnya adalah masyarakat Desa Sumber Jaya tidak menerima dengan penetapan tata batas desa yang telah ditetapkan oleh pemda setempat. Pokok masalahnya menurut masyarakat Desa Sumber Jaya sebagian dari tanah Desa Sumber Jaya diklaim berada dalam lahan Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari. Masyarakat meminta informasi mengenai data fisik maupun data yuridis Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari.

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

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

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

- a. Bagi masyarakat

Revitalisasi pendaftaran tanah secara sederhana maksudnya adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah menggunakan data digital melui media elektronik dengan output data elektronik, informasi elektronik, dan dokumen elektronik yang penyajian datanya secara elektronik. Penting bagi masyarakat karena memudahkan masyarakat mendapatkan informasi mengenai data yuridis maupun data fisik atas suatu hak guna usaha secara cepat karena data telah tersaji secara digital atau secara elektronik.

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

- b. Bagi Perusahaan

Jejak digital informasi data elektronik yang terinput dalam sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan cenderung lebih aman dan mudah diakses. Sehingga perusahaan dapat dengan mudah

membuktikan kepemilikan haknya. Tidak menutup kemungkinan penanganan kearsipan diperusahaan juga belum tertata dengan baik.

Terkait klaim yang terjadi sehubungan dengan kasus yang diteliti penulis pihak dalam rangka pembuktian haknya perusahaan dapat langsung berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, dengan tersedianya data yang tersaji secara elektronik perusahaan dapat menginformasikan kepada yang mengklaim hak guna usaha yang mereka miliki mengenai perolehan tanahnya dari mana, dan posisi bidang tanah yang dikuasi dimana, termasuk menghindari kemungkinan perusahaan yang nakal yang menguasai bidang tanah melebihi dari hak guna usaha yang diberikan.

c. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

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

- 1) Masa waktu yang dapat diberikan terhadap hak guna usaha atas tanah pekebunan kelapa sawit maksimal bisa mencapai masa waktu 95 (sembilan puluh lima) tahun, informasi data harus tetap terjaga dan selalu update sesuai keadaan yang sebenarnya dilapangan;
- 2) berkas perolehan tanah atas permohonan hak guna usaha biasanya cukup banyak sehingga memerlukan ruang atau tempat penyimpanan yang cukup besar jadi dengan revitalisasi pendaftaran tanah akan lebih efektif dan efisien menggunakan data digital/elektronik;
- 3) selain ruangan atau tempat penyimpanan yang cukup luas diperlukan tenaga (petugas) yang cukup untuk menyusun dan menata data warkah hak guna usaha apabila tidak diselenggarakan revitalisasi pendaftaran tanah.

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

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

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

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

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

Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya.

Masa berlaku izin lokasi adalah selama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai sekurang-kurangnya 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi.

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

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

Regulasi ini sudah dicabut telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan

Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang. Harapannya ada penegasan tentang kewajiban pendaftaran perolehan tanah bagi pelaku usaha perkebunan. Namun substansi kewajiban atas perolehan tanah bagi pelaku usaha perkebunan masih sama. Perbedaannya hanya pada mekanisme perolehan tanahnya yang tidak lagi melalui izin lokasi lagi tetapi melalui Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR).

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

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

- a. proses izin lainnya yang menjadi syarat kelengkapan untuk diajukannya hak guna usaha membutuhkan waktu cukup lama;
 - b. konsekwensi mendaftarkan hak guna usaha ialah Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan yang jumlah nominalnya cukup besar, cash flow perusahaan belum tersedia, karena operasional kegiatan perusahaan perkebunan masih baru berjalan saat kewajiban mendaftarkan perolehan tanahnya sudah harus dilakukan;
 - c. ada kewajiban lainnya yang harus dipenuhi yaitu kewajiban memfasilitasi kebun masyarakat sekitar 20 % (dua puluh persen) dari luas kebun yang dimanfaatkan sebagai syarat dipertimbangkannya hak guna usaha diberikan yang dalam pelaksanaannya tidak mudah dipenuhi oleh perusahaan perkebunan.
2. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

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

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

Saat ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional sedang gencar-gencarnya menyiapkan teknologi pendukung yang dibutuhkan dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah secara elektronik. Bidang yang menangani hal tersebut pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional adalah Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Berkelanjutan bekerjasama dengan Direktorat Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang serta Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.

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

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

Karena banyaknya data yang secara detail harus diteliti dan dikonfirmasi dalam rangka validasi dan verifikasi data hak guna usaha dan sangat pentingnya update data sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dilapangan yang nantinya menjadi informasi publik, jadi persiapan yang dilakukan juga harus matang, sehingga sampai saat ini sistem aplikasi data elektronik masih dalam proses pembangunannya.

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

Awal tahun 2021 semua pengajuan permohonan hak guna usaha dalam pelaksanaannya harus diinput secara digital. Semua permohonan hak guna usaha harus diinput ke dalam Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Pintu masuk permohonan adalah Kantor Pertanahan setempat. Baik yang menjadi kewenangan Kantor Wilayah maupun kewenangan Kementerian Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan

Nasional. Untuk Kabupaten Muaro Jambi berdasarkan data hak guna usaha Kabupaten Muaro Jambi dari 147 hak guna usaha yang sudah terinput secara digital ada 4 (empat) hak guna usaha.

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

Saat ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Tanah mulai berlaku permohonan hak guna usaha diajukan sesuai kewenangan maskudnya yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diajukan permohonannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan yang menjadi kewenangan Kantor Wilayah dan Kementerian diajukan permohonannya ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi. Namun dalam pelaksanaannya sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan tidak mengakomodir hal tersebut. Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan hanya mengakomodir permohonan yang menjadi kewenangan kantor pertanahan, tidak tersedia pintu masuk Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi terhadap permohonan hak guna usaha hanya ada di Kantor Pertanahan, namun sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan membacanya hak guna usaha yang masuk adalah kewenangan Kantor Pertanahan. Sehingga dibutuhkan pemandu input data Komputerisasi Kegiatan Pertanahan dari Pusdatin.

3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah

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

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

Dalam penyelesaian kasus permalahan lahan yang diangkat dalam penelitian ini posisi kasus masih dalam penanganan Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi, dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi merupakan salah satu anggotanya. Agenda dalam posisi ini adalah permintaan pembukaan warkah oleh Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi dengan mengundang Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi. Hal ini menunjukkan terjadi perbedaan persepsi.

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

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

Menurut Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dipergunakan sebagai pendaftaran bidang tanah tersebut.¹⁷

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

¹⁷ Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan; Fokusmedia;hal 333

dengan alasan karena proses kepanitiaannya dilakukan pada Kantor Wilayah Badan Peratanahan Nasional Provinsi Jambi.

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

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

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

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

Kewajiban mendaftarkan perolehan tanah bagi pelaku usaha perkebunan tertuang dalam ketentuan yang berlaku, namun bagi pelaku usaha perkebunan yang tidak melaksanakan kewajiban dimaksud tidak ada sanksi dalam ketentuan berlaku. Artinya tidak ada daya dukung dari ketentean yang berlaku terhadap kewajiban mendaftarkan perolehan tanah bagi pelaku usaha perkebunan. Langkah strategis yang telah dilakukan adalah koordinasi di Tingkat Kantor Wilayah Badan Peratanahan Nasional Provinsi Jambi dengan Dinas Perkebunan Provinsi Jambi sampai ke Jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Disbun Kabupaten/Kota se-Provinsi Jambi dengan langkah awal melakukan identifikasi dan verifikasi perkebunan kelapa sawit yang sudah ada Izin Usaha Perkebunan (IUP) tapi belum melaksanakan kewajibannya yaitu mendaftarkan perolehan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya dilakukan sosialisasi dan mendorong perusahaan perkebunan kelapa sawit agar segera melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan haknya.

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

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

- a. Record data permohonan hak guna usaha

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

- b. Verifikasi dan validasi data hak guna usaha

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

- c. Tersedia petugas input data hak guna usaha

Tersedia petugas loket yang masing-masing memiliki tugas yang salah satunya adalah menginput berkas. Semua permohonan hak yang diajukan termasuk permohonan hak guna usaha masuk secara digital dan disampaikan juga berkasnya melalui petugas input data di bagian loket.

- d. Sosialisasi kesiapan dalam penyimpanan dan penyajian data hak guna usaha secara elektronik

Setiap apel pagi tidak lupa disampaikan sosialisai tentang mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah berbasis elektronik. Diharapkan agar semua lini pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi mendukung kegiatan tersebut karena sudah menjadi ketentuan yang berlaku saat ini.

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

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

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

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

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

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

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

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

secara faktual saat ini terkait berkas hak guna usaha yang akan masuk ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sejak tahun 2021 dalam pelaksanaan penginputannya dipandu oleh petugas ahli informasi dan teknologi dari Pusdatin dengan dibantu mengkomunikasikannya oleh petugas dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jambi, dimana semua berkas hak guna usaha pintu masuknya tetap pada Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) kantor pertanahan setempat. Masalahnya Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) belum update sesuai dengan perubahan ketentuan saat ini mengenai hak guna usaha. Permohonan hak guna usaha yang sudah terinput terbaca di sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) setempat sebagai kewenangan Kantor Pertanahan walaupun kewenangannya berada di Kantor Wilayah. Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) tidak membedakan atas kewenangan sesuai luasan yang diinput. Untuk menyelesaikan kondisi seperti ini agar kegiatan pendaftaran tanah tetap berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku butuh bantuan tenaga ahli informasi dan teknologi dari Pusdatin.¹⁸

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

Menyamakan persepsi kepada semua jajaran pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi terhadap data yang dibutuhkan dalam menyelesaikan suatu permasalahan lahan adalah informasi mengenai data yuridis maupun fisik bukan dengan membuka warkah dihadapan petugas yang berwenang maupun yang tidak berwenang, namun data yang dibutuhkan adalah data informasi mengenai perizinan, perolehan tanahnya, kesesuaian tata ruangnya, siapa pemegang haknya, dimana letak lokasi tanahnya terhadap hak yang diberikan.

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

¹⁸ Wawancara dengan Ajeng Nilamsari, SH, MH, Analis Hukum Pertanahan Kanwil BPN Provinsi Jambi, tanggal 2 Februari 2022

Lestari. Masyarakat meminta informasi mengenai data fisik maupun data yuridis Hak Guna Usaha PT. Fajar Pematang Indah Lestari.

Dalam pelaksanaan penyelesaian permasalahan lahan tersebut bukan warkah dibuka pada saat gelar kasus di Tim Terpadu Kabupaten Muaro Jambi tetapi petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi selaku Anggota Tim Terpadu menyampaikan informasi yang tercatat dalam data warkah. Sehingga pihak yang berkepentingan mengetahui informasi yang dibutuhkan. Diharapkan dengan tersampainya informasi yang dibutuhkan masyarakat pada permasalahan dimaksud dapat diselesaikan secara dini, minimal dapat ditentukan langkah penyelesaian melalui mekanisme mediasi ataukah jalur pengadilan.

3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah

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

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

Masih terdapat sejumlah masalah klasik, seperti jumlah sumber daya manusia pengelola arsip yang terbatas, anggaran pengelolaan arsip yang minim, ruang atau sarana dan prasarana yang belum representatif, serta mekanisme pengawas dan pertanggungjawaban pengelolaan arsip yang masih belum jelas.

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

KESIMPULAN

1. Pentingnya dilakukan Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi yaitu :
 - a. Mengenai Pelaksanaan Kewajiban Mendaftarkan Hak Atas Perolehan Tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
Melaksanakan kewajiban mendaftarkan perolehan tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah penting dilakukan dalam rangka mewujudkan hal-hal yang dicita-citakan dalam pendaftaran tanah yaitu :
 - terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah hak yang sudah terdaftar.
 - terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan
 - b. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi
 - memudahkan masyarakat ataupun pihak yang berkepentingan memperoleh informasi tentang data yuridis maupun data fisik mengenai hak guna usaha atas perkebunan kelapa sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
 - Masa waktu yang dapat diberikan terhadap hak guna usaha atas tanah perkebunan kelapa sawit maksimal bisa mencapai masa waktu 95 (sembilan puluh lima) tahun, informasi data harus tetap terjaga dan selalu update sesuai keadaan yang sebenarnya dilapangan;
3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah
 - berkas perolehan tanah atas permohonan hak guna usaha biasanya cukup banyak sehingga memerlukan ruang atau tempat penyimpanan yang cukup besar jadi akan lebih efektif dan efisien menggunakan data digital/elektronik;
 - selain ruangan atau tempat penyimpanan yang cukup luas diperlukan tenaga (petugas) yang cukup untuk menyusun dan menata data warkah hak guna usaha.

2. Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi adalah :
 - a. Mengenai Pelaksanaan Kewajiban Mendaftarkan Hak Atas Perolehan Tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
Faktor penghambat dalam masalah ini adalah tidak ada daya dukung dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pelaksanaan kewajiban pendaftaran tanah atas perolehan tanah bagi Pelaku Usaha Perkebunan/Badan Hukum.
 - b. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi
 - Belum siapnya sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional
 - Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) belum update dengan perubahan ketentuan yang baru yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Tanah.
3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah
 - Perbedaan persepsi terhadap publish data hak guna usaha dalam penyelesaian masalah pertanahan tentang keberadaan warkah hak guna usaha.
 - Penataan warkah hak guna usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi baru sebagian kecil yang sudah terdigitalisasi .
3. Cara Mengatasi Faktor Penghambat Revitalisasi Pendaftaran Tanah Hak Guna Usaha Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi yaitu :
 - a. Mengenai Kewajiban Mendaftarkan Hak Atas Perolehan Tanahnya bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
Dilakukan koordinasi dari Tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi dengan Dinas Perkebunan Provinsi Jambi sampai ke Jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Disbun Kabupaten/Kota se-Provinsi Jambi dengan langkah awal melakukan identifikasi dan verifikasi perkebunan kelapa sawit yang sudah ada Izin Usaha Perkebunannya (IUPnya) tapi belum melaksanakan kewajiban mendaftarkan perolehan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya dilakukan sosialisasi untuk mendorong perusahaan perkebunan kelapa sawit agar segera melaksanakan kewajiban untuk segera mendaftarkan haknya.
 - b. Mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
 - Dibentuk ULK (Unit Layanan Khusus) yang menangani sistem elektronik dan data elektronik dalam penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran tanah atas hak guna usaha.
 - Pelaksanaan input data (akselerasi sistem dan data elektronik) permohonan hak guna usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi perlu dipandu Petugas ahli Informasi dan Teknologi dari Pusat Data dan Informasi Pertanahan Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Pusdatin).
3. Mengenai Tata Kelola dan Digitalisasi Warkah
 - Persamaan persepsi dalam penanganan permasalahan lahan hak guna usaha mengenai data yang dibutuhkan masyarakat adalah bersifat informatif bukan pembukaan warkah seperti pelaksanaan pembuktian pada pengadilan.
 - Memperbaiki tatakelola warkah dan melakukan digitalisasi warkah Hak Guna Usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagai penunjang dilaksanakan identifikasi dan validasi data elektronik dalam rangka penyelenggaraan revitalisasi pendaftaran tanah hak guna usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.
- Afifudin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2009.
- A. Gunawan Setiardja, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Jogjakarta, 1990.
- Ahmad Tanzeh dan Suyitno, *Dasar-Dasar Penelitian* Cetakan Pertama, Elka, Surabaya, 2006.
- Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan", Vol. 5 No. 1, Januari, 2020.

- Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Edisi 1, Cetakan Pertama, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Bandung, CV. Mandar Maju, 1999.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta, Djambatan, 2007
- Bronto Susanto, *Jurnal Ilmu Hukum, Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan PP 24 Tahun 1997*, Alumni Fakultas Hukum Untag, Surabaya, 2014.
- Fernando M Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian, Prakarsa*, Bandung.
- H.R Otje Salman, S, *Filsafat Hukum, Perkembangan dan Dinamika Masalah*, Bandung PT. Refika Aditama, 2010.
- Hairan, “Pendaftaran Tanah Dalam Sertipikasi Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Makalah disampaikan di Fakultas Hukum Universitas Mulawarman. Kalimantan Timur, 5 Februari 2012.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cetakan Kedua, Arkola, Surabaya, 2003.
- Jan Michiel Otto, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006.
- Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan, Fokusmedia.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995.
- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993.
- Linda M. Sahono, “Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya”, *Jurnal Perspektif*, Edisi No.2, Vol.17, 2012.
- Maria S.W Sumardjono, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah”, Makalah disampaikan di UGM, Yogyakarta, 21 Oktober 1997.
- Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Bandung, CV.Mandar Maju, 2010.
- Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998.
- Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Republika, Jakarta, 2008.
- Perpustakaan Nasional, *Himpunan Peraturan dan Undang-Undang tentang Agria dan Pertanahan Edisi Terbaru*, Oktober 2017.
- Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*.
- R. Suprpto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta, CV.Mustari, 2006.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia.
- S.Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997.
- Satjipto Rahardjo, *Biarkan Hukum Mengalir, Catatan Kritis Tentang Pergulatan Manusia dan Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta, Kompas, 2007.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan Ketiga, Rajawali Press, Jakarta, 1986.
- Sonny Keraf, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, 1998.
- Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004.
- Sudikno Mertokusumo dalam H.Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Kedua, Yogyakarta, Liberty, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014
- Suwoto Mulyosudarmo, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan*, Universitas Airlangga, Jakarta, 1990.
- Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Cetakan Pertama, Multi Grafik, Medan, 2007.
- Tubagus Haedar Ali, “Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang”, Makalah disampaikan di Ceramah Dasawarsa Bhumi Bhakti Adiguna, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 29 Februari 1998.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.