



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA

**FUNGSI PETA DALAM IJIN USAHA PERKEBUNAN
UNTUK MEMPEROLEH HAK GUNA USAHA**

TESIS

Nama : Sri Rahayu Susilaningsih

NRP : 1120922044

PROGRAM PASCASARJANA

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

TAHUN 2014



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA

**FUNGSI PETA DALAM IJIN USAHA PERKEBUNAN
UNTUK MEMPEROLEH HAK GUNA USAHA**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum

Nama : Sri Rahayu Susilaningsih

NRP : 1120922044

PROGRAM PASCASARJANA

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

TAHUN 2014



PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah benar hasil karya saya sendiri dan belum dipublikasikan, semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Bila dikemudian hari terbukti bahwa tesis ini adalah hasil plagiat, maka saya bersedia diberi sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Nama : SRI RAHAYU SUSILANINSIH

NRP : 1120922044

Program Studi : Magister Hukum

Fakultas : Program Pascasarjana

Jakarta, 8 Mei 2014

Yang bersangkutan



Sri Rahayu Susilaningsih

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik UPN "VETERAN" Jakarta, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : SRI RAHAYU SUSILANINGSIH

NRP : 1120922044

Program Studi : Magister Hukum

Fakultas : Program Pascasarjana

Jurusan : Hukum Pidana

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPN "Veteran" Jakarta Hak Bebas Royalti Non-eksklusif atas karya ilmiah saya yang berjudul : "Fungsi Peta Dalam Ijin Usaha Untuk Memperoleh HAK Guna Usaha"

Beserta perangkat yang ada. Dengan hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini UPN "Veteran" Jakarta berhak menyimpan dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal: 8 Mei 2014

Yang menyatakan



Sri Rahayu Susilaningsih

LEMBAR PERSETUJUAN

Disetujui untuk dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Proposal Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum UPN "Veteran" Jakarta.

Jakarta, 22 April 2014

Pembimbing I



Prof. Dr. Koesparmono Irsan SH., SIK

Pembimbing II



DR. M. Ali Zaidan, SH., M.Hum

Ketua Program



DR. Hj. Erni Agustina, SH., SpN



**UPN "VETERAN" JAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ILMU HUKUM**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis yang diajukan oleh :

Nama : SRI RAHAYU SUSILANINGSIH

NRP : 1120922044

Konsentrasi : Hukum Pidana

Judul Tesis : FUNGSI PETA DALAM IJIN USAHA PERKEBUNAN
UNTUK MEMPEROLEH HAK GUNA USAHA

Telah berhasil dipertahankan dalam pengujian dihadapan Dewan Penguji

Program Pascasarjana UPN 'Veteran' Jakarta

Pada tanggal : 22 April 2014

Dewan Penguji :

1. Dr. Hj. Erni Agustina, SH., Sp. N

2. Prof. Dr. Jeane Neltje Sally, SH., MH., APU

3. DR. M. Ali Zaidan, SH., M.Hum

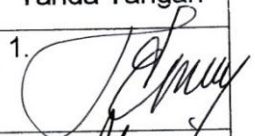
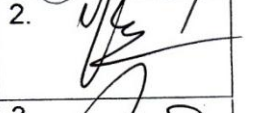
(.....)
(.....)
(.....)

REVISI HASIL SEMINAR SIDANG KOMPREHENSIF/TESIS

Nama : SRI RAHAYU SUSILANINGSIH
 No. pokok : 1120922044
 Program Studi : Magister Hukum

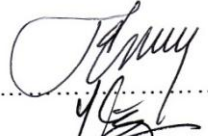
- I. JUDUL TESIS : FUNGSI PETA DALAM IJIN USAHA PERKEBUNAN
 UNTUK MEMPEROLEH HAK GUNA USAHA
 II. SUBSTANSI/TEORI :
 III. TEKNIK PENULISAN : Perbaikan permasalahan dan penulisan

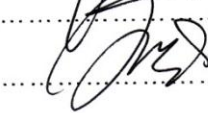
TIM PENGUJI

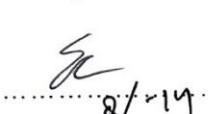
No.	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Dr. Hj. Erni Agustina, SH., Sp. N	Penguji Lembaga	1. 
2.	Prof. Dr. Jeane Neltje Sally, SH., MH., APU	Penguji Ahli	2. 
3.	DR. M. Ali Zaidan, SH., M.Hum	Penguji Tesis	3. 

Jakarta, 8 Mei 2014

Telah Direvisi

Penguji Lembaga : 

Penguji Ahli : 

Penguji Tesis : 

ACC :

Kaproghi : 

Tanggal : 8/5/14

Mengetahui,

A. n. DIREKTUR

Ketua Program



Dr. Hj. Erni Agustina, SH., Sp. N

ABSTRAK

Judul : Fungsi Peta Dalam Ijin Usaha Perkebunan Untuk Memperoleh Hak Guna Usaha
Nama : Sri Rahayu Susilaningsih
NRP : 1120922044
Kata Kunci : Perkebunan, Peta, Permit

Dalam perkembangannya, usaha perkebunan merupakan primadona investasi yang tentunya harus didukung oleh mekanisme perijinan yang baik serta kepastian hukum yang jelas bagi para pelaku usaha. Dasar untuk melakukan kegiatan perkebunan adalah luasan lahan sesuai dengan peta, yang diberikan oleh Bupati. Penelitian ini bertujuan untuk Mengetahui fungsi peta ijin lokasi yang disetujui bupati bisa dijadikan dasar hukum untuk melakukan pembebasan lahan. Mengetahui peta ijin lokasi bisa dijadikan dasar hukum untuk membuka lahan perkebunan dari negara. Mengetahui ketentuan untuk memperoleh ijin lahan dan membuka lahan perkebunan serta pembebasan lahan. Dengan metode penelitian deskriptif dan normatif yuridis diketahui bahwa Peta ijin lokasi yang disetujui bupati belum bisa dijadikan dasar hukum untuk melakukan pembebasan lahan, peta tersebut hanya merupakan perolehan lahan. Peta merupakan salah satu syarat untuk mengajukan permohonan untuk memperoleh lahan usaha perkebunan sehingga merupakan bagian yang tidak terpisahkan untuk mengajukan izin perkebunan. Peta ijin lokasi bukan dasar hukum untuk membuka lahan perkebunan dan pembebasan lahan. Dasar hukum adalah ijin lokasi yang diberikan bupati. Diberikannya izin perkebunan oleh bupati maka akan berdampak pada wilayah yang termuat didalam peta tersebut, wilayah tersebut akan berubah peruntukan dan fungsinya dan juga masyarakat yang tinggal didalam area tersebut. Setelah mendapatkan ijin lokasi, dapat dilakukan pembebasan areal dari masyarakat dan untuk menghindari lahan dikuasai oleh masyarakat lagi, maka pembukaan lahan harus sesuai dengan peta ijin lokasi. Ketentuan untuk memperoleh ijin lahan dan membuka lahan perkebunan serta pembebasan lahan negara adalah Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notariil atau akta dibawah tangan sebagai perjanjian pokoknya, adanya penyerahan HGU sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT sebagai perjanjian ikutan dan adanya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

ABSTRACT

Title : In the Map function Plantation Business License To Acquire leasehold
Name : Sri Rahayu Susilaningsih
NRP : 1120922044
Key Word : Plantation, map, leasehold

During its development, is the belle of the plantation business investment must be supported by a licensing mechanism that good and clear legal certainty for business people. The basis for plantation activities are in accordance with the land area of the map, which is given by the Regent. This study aims to Know map function regents approved location permit can be used as a legal basis for land acquisition. Knowing the location map can be used as a license to open up the legal basis of the state plantations. Knowing provisions for obtaining permits and clearing land estates and land acquisition. With descriptive and normative research methods juridical known that Map regents approved location permit can not be used as the legal basis for land acquisition, the map is only a land acquisition. Map is one of the requirements to apply for a business of plantation land that is an integral part to apply for plantation. Map location permit is not a legal basis for land clearing and plantation land acquisition. The legal basis is the permission given location regent. The granting of permission by the regents plantation it will have an impact on the area contained within the map, the region will change the designation and functions and also the people who live in the area. After obtaining the location permit, can be released from public areas and to avoid land owned by the public again, then land clearing permit shall be in accordance with the map location. Provisions for obtaining permits and clearing land estates and land acquisition is the existence of an agreement state debts made by notary deed or deed under hand as the principal agreement, the transfer of the concession as a guarantee of the debt evidenced by the deed granting security rights created as covenant leh PPAT follow-up and the absence of registration of mortgage deed granting the defense office district / city to the ground and be entered into a mortgage certificate issued

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki penulis, untuk itu penulis mengharapkan segala kritik dan saran untuk memperbaiki, menyempurnakan tesis yang berjudul “FUNGSI PETA DALAM IJIN USAHA PERKEBUNAN UNTUK MEMPEROLEH HAK GUNA USAHA”

Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan rasa terimakasih dengan ketulusan hati kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan ini dengan memberikan bantuan moril dan dorongan semangat. kepada yang terhormat:

1. Dr. Koesnadi Kardi, MSc. RCDS selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional - UPN "Veteran" Jakarta.
2. Prof. Koesparmono Irsan, SH, SIK selaku Pembimbing I.
3. DR. M. Ali Zaidan, SH., M.Hum selaku Pembimbing II.
4. Dr. Erni Agustina, SH, SPN selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum yang dalam kesibukannya telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis, sehingga tesis ini dapat selesai.
5. Seluruh dosen Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional - UPN "Veteran" Jakarta yang telah memberikan pembekalan perkuliahan.
6. Seluruh staf sekretariat Program Pascasarjana Universitas Pembangunan Nasional UPN "Veteran" Jakarta yang telah memberikan bantuan dan pelayanan yang baik selama penulis mengikuti program tersebut.

6. Seluruh staf sekretariat Program Pascasarjana Universitas Pembangunan Nasional UPN "Veteran" Jakarta yang telah memberikan bantuan dan pelayanan yang baik selama penulis mengikuti program tersebut.
7. Seluruh rekan-rekan penulis baik di Kejaksaan Agung maupun di kampus Universitas Pembangunan Nasional - UPN "Veteran" Jakarta.
8. Seluruh rekan-rekan Advokat, Polisi, Jaksa dan pihak-pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
9. Yang terutama penulis ucapkan terimakasih yang mendalam pada keluarga tercinta yang selalu memberikan semangat, doa serta perhatian.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan bagi yang membaca pada umumnya.

Jakarta, 8 Mei 2014



Sri Rahayu S

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
PENGESAHAN PENGUJI	vi
LEMBAR REVISI SIDANG TESIS.....	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Manfaat Penelitian	5
D. Kerangka Teoritis dan Konseptual	6
1. Kerangka Teoritis.....	5
2. Kerangka Konseptual.....	9
E. Metode Penelitian	12
1. Jenis Penelitian.....	12
2. Metode Pendekatan	14
3. Tahapan Penelitian	14
4. Analisis Data.....	15
F. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Perkebunan.....	17
1. Pengertian Perkebunan	17

2. Manfaat Perkebunan.....	18
3. Pengelolaan Perkebunan.....	18
4. Sejarah dan Perkembangan Perkebunan	23
5. Tahapan Ijin Usaha Perkebunan.....	25
B. Peta	30
1. Pengertian Peta	30
2. Jenis-Jenis Peta.....	33
3. Fungsi dan Manfaat Peta	34
C. Hak Guna Usaha	31
BAB III PEROLEHAN TANAH UNTUK KEGIATAN PERKEBUNAN	37
A. Asas-Asas Perolehan Tanah	37
B. Tata Cara Perolehan Tanah.....	42
C. Perolehan Lahan Perkebunan	45
1. Izin Lokasi	45
2. Pembebasan Tanah.....	51
3. Izin Usaha Perkebunan.....	68
4. Penetapan Batas Lahan	74
BAB IV PROSES PERMOHONAN HAK GUNA USAHA	75
A. Hak Guna Usaha	75
1. Subyek Hak Guna Usaha.....	76
2. Terjadinya Hak Guna Usaha.....	77
3. Hapusnya Hak Guna Usaha	78
4. Objek Hak Guna Usaha	79
B. Tata Cara Perolehan Hak Guna Usaha	80
1. Diri Pemohon	80
2. Tanah Yang di Mohon.....	81
C. Tata Cara Pemberian Hak Guna Usaha	82
D. Prospek Perkebunan di Indonesia	85

BAB IV	PENUTUP	89
	A. Kesimpulan	89
	B. Saran	90

DAFTAR PUSTAKA