

**SKRIPSI**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH WARGA  
NEGARA INDONESIA PADA BEKAS ONDERNEMING (STUDI KASUS  
TANAH ONDERNEMING DI DESA RAMBAH, KECAMATAN RAMBAH  
HILIR, KABUPATEN ROKAN HULU)**

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar  
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*



**Oleh :**

**RENI PERMANI**

**NIM : 1735015**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**

**UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Reni Permani  
NIM : 1735015  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
No. Telp./Hp. : 085348720250  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia Pada Tanah Bekas Onderneming (Studi Kasus Tanah Onderneming Di Desa Rambah, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan sepengetahuan saya skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari skripsi ini hasil karya ilmiah/skripsi orang lain (plagiat), maka gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh akan dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Maka apabila pernyataan ini tidak benar. Maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan fakultas.

Pasir Pengaraian, 13 Juli 2020

Yang menyatakan,



**RENI PERMANI**  
NIM : 1735015



# UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN FAKULTAS HUKUM

Jl. Tuanku Tambusai, Kumu Rambah Hilir Fax : 076291700 / 081261726553, fakultashukum.upp@gmail.com, Kode Pos. 28557

## KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN

Nomor : 065/FH/HK/IV/2020

Tentang

### PENGANGKATAN PEMBIMBING SKRIPSI PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN TAHUN AKADEMIK 2019/2020

- Menimbang : 1. Bahwa untuk kelancaran pelaksanaan bimbingan skripsi Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian, perlu ditunjuk Dosen Pembimbing skripsi.  
2. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, perlu ditetapkan dan mengangkat Pembimbing skripsi Mahasiswa dengan suatu Surat Keputusan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional  
2. Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi  
3. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Standar Nasional Pendidikan (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 71)  
4. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi  
5. Surat Keputusan Dikti Prodi Ilmu Hukum Nomor 566/E/0/2013 Tentang Izin Penyelenggara Program Studi Ilmu Hukum  
6. Surat Keputusan Yayasan Pembangunan Rokan Hulu (YPRH) Nomor: 042/KPTS/YPRH/UPP/X/2016 tentang pengangkatan Rektor Universitas Pasir Pengaraian.  
7. Surat Keputusan Rektor Universitas Pasir Pengaraian Nomor : 521/SK/I/UPP/XI/2016 tentang pengangkatan Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.

#### MEMUTUSKAN

- Menetapkan :  
Pertama : Dosen Pembimbing skripsi mahasiswa atas nama **Reni Permani NIM 1735015** Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.  
Kedua : Mengangkat Sdr. **Almadison, MH** sebagai Pembimbing I  
Ketiga : Mengangkat Sdr. **Rise Karmilia., SH.,M.Hum** sebagai Pembimbing II  
Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan, apabila terdapat kekeliruan dalam keputusan ini akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Rokan Hulu  
Pada Tanggal 02 April 2020



Tembusan :

1. Rektor Universitas Pasir Pengaraian
2. Ka. Prodi Ilmu Hukum
3. Yang Bersangkutan

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMISI**

---

---

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Reni Permani  
NIM : 1735015  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pasir Pengaraian **Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ( *non-exclusive royalty-free-right* )** atas skripsi saya yang berjudul: Tinjauan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia Pada Tanah Bekas Onderneming (Studi Kasus Tanah Onderneming Di Desa Rambah, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu).

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan), dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Pasir Pengaraian berhak menyimpan, mengalih media/ formatkan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.


Pasir Pengaraian, 13 Juli 2020  
Yang menyatakan,


**RENI PERMANI**  
NIM : 1735015

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**Tinjauan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia Pada**  
**Bekas Onderneming (Studi Kasus Tanah Onderneming Di Desa Rambah,**  
**Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)**

**SKRIPSI**  
*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar*  
*Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*

**PENYUSUN**

  
**RENI HERMANI**  
**NIM : 1735015**

  
**ALMADISON, S.H., M.H., CPLC, CPCLE**  
**NIDN. 1003118101**

  
**RISE KARMILIA, S.H., M.Hum**  
**NIDN. 1004068502**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**

**UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI**

Skripsi ini Telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal  
13 Bulan Juli Tahun 2020.

Tim Penguji Skripsi

Ketua : Almadison, SH., M.H, CPLC, CPCLE : 

Sekretaris : Rise Karmila S.H.,M.Hum : 

Penguji I : Nofrizal.,Lc.,M.H : 

Penguji II : Zulkifli.,S.H.,M.H, C.LA : 

Penguji III : Abdul Latif, S.H.,M.H : 

Mengetahui,  
Dekan

**Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian**

Zulkifli, S.H., M.H, C.LA  
NIDN : 102304870

## KATA PENGANTAR

Puji beserta syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi penelitian ini dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia Pada Tanah Bekas Onderneming (Studi Kasus Tanah Onderneming Di Desa Rambah, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)”. Penulisan Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memenuhi Gelar Strata Satu (S1) pada pada Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan harapan. Hal tersebut disebabkan oleh keterbatasan kemampuan penulis sendiri. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan masukan- masukan yang bersifat membangun dari semua pihak, guna kesempurnaan Skripsi ini:

1. Allah SWT dengan segala rahmat serta karunia-Nya yang memberikan kekuatan bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada kedua orang tua tercinta Ayahanda ( Haris Fadillah ) dan Ibunda ( Hamimah ) yang selama ini telah membantu penelitian dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat serta do'a yang tidak henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Kemudian terimakasih untuk Kakak-kakakku dan Abang-abangku ( Delviza, Musa Romadhon, Fitra Dani Pratama) yang telah memberikan memberikan dukungan serta perhatian.
3. Dr. Adolf Bastian, M.Pd selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk melaksanakan perkuliahan.
4. Bapak Zulkifli, S.H., M.H., C.LA selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian dan selaku Pembimbing II yang telah

sabar dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penyelesaian Skripsi Penelitian ini.

5. Ibu Rise Karmilia, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Hukum dan selaku Pembimbing II yang telah banyak membantu proses penulisan skripsi ini.
6. Bapak Almadison, S.H., M.H., CPLC., CPCLE selaku dosen Pembimbing I yang telah sabar dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penyelesaian Skripsi Penelitian ini.
7. Bapak Abdul Latif, S.H., M.H selaku Dosen Fakultas Hukum.
8. Bapak H. Nofrizal, Lc., M.H selaku Dosen Fakultas Hukum.
9. Bapak Hendri, S.H., M.H selaku Dosen Fakultas Hukum.
10. Bapak Antoni, S.Kom Dan Ibu Sabariah, S.E selaku TU Fakultas Hukum.
11. Serta masih banyak lagi pihak-pihak yang sangat berpengaruh dalam proses penyelesaian skripsi yang tidak bias peneliti sebutkan satu persatu.

Dalam penulisan ini penulis telah berusaha sekuat tenaga demi penyempurnaan Skripsi ini.namun tiada gading yang takretak, oleh sebab itu kritik dan saran sangat diharapkan untuk penyempurnaan Skripsi penelitian ini.

Pasir Pengaraian, 13 Juli 2020  
Penulis

RENIPERMANI  
NIM: 1735015



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI</b> .....	ii
<b>SK PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS</b> .....	iv
<b>LEBARAN PENGESAHAN</b> .....	v
<b>LEMBAR PENGESAHAN HASIL UJIAN SKRIPSI</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xi
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	15
1.3 Tujuan Penelitian .....	16
1.4 Manfaat Penelitian .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah Ondorneming .....	18
2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah .....	24
2.3 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....	26
2.4 Tinjauan Umum Tentang Bentuk-bentuk Penyelesaian Sengketa ....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Pendekatan Penelitian .....	35
3.2 Lokasi Penelitian.....	36
3.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum Penelitian .....	39
3.4 Teknik Memperoleh Data Penelitian .....	40

3.5 Populasi dan Sampel Penelitian .....	41
3.6 Teknik Analisis Data Penelitian.....	43
3.7 Definisi Operasional Penelitian.....	44

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1 Bentuk Hak Kepemilikan Masyarakat Atas Tanah Pada Bekas Tanah Onderneming di Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu .....	45
4.2 Perlindungan Hukum Kepemilikan Masyarakat Atas Tanah Pada Bekas Tanah Onderneming di Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu .....	53
4.3 Bentuk Penyelesaian Sengketa Pada Bekas Tanah Onderneming di Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu.....	57

## **BAB V PENUTUP**

5.1 Kesimpulan .....	66
5.2 Saran .....	67

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## **DAFTAR GAMBAR**

1.1 Peta Desa Rambah .....	10
1.2 Peta Tanah Bersertifikat di Desa Rambah .....	12
1.3 Peta Tanah Bersertifikat di Desa Rambah .....	12

## ABSTRAK

Kabupaten Rokan Hulu merupakan sebuah kabupaten hasil pemekaran Kabupaten Kampar, terkait dengan tanah bekas kawasan Onderneming ini tidak jelas kedudukan dalam pencatatan administrasi pertanahan. Karena Perusahaan Daerah Kampar Aneka Karya, yang notabenehnya adalah milik Perusahaan daerah Kampar tidak pernah melimpahkan atau membuat kebijakan bagaimana kepemilikan tanah kawasan onderneming tersebut, apakah diserahkan kepada pemerintah daerah Kabupaten Rokan Hulu atau ke masyarakat. Ketidakjelasan atas kepemilikan tanah masyarakat yang ada di Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu yang tidak ada kepastian hukumnya, berdampak pada alas bukti hak tanah masyarakat yang tidak bisa disertifikatkan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu. Namun fakta yang terjadi bahwa terdapat segelintir orang yang dapat diterbitkan sertifikat tanahnya dan ada juga segelintir orang yang tidak dapat mengurus sertifikat tanahnya yang tinggal di Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu yang terletak sebagian wilayahnya di kawasan tanah bekas onderneming, tentu menimbulkan polemik hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

Permasalahan yang diteliti adalah bagaimana bentuk hak kepemilikan masyarakat atas tanah pada bekas tanah onderneming di Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu, Bagaimana perlindungan hukum kepemilikan masyarakat atas tanah pada bekas tanah onderneming di Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu, bagaimana bentuk penyelesaian sengketa pada bekas tanah onderneming di Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu. Permasalahan yang telah dirumuskan akan dijawab dan dipecahkan dengan metode pendekatan penelitian yuridis empiris yang dengan kata lain adalah penelitian hukum yuridis empiris dan dapat pula disebut dengan penelitian sosiologis.

Penelitian ini akhirnya menyimpulkan bahwa secara yuridis empiris bentuk dan kepemilikan hak penguasaan tanah atas masyarakat yang belum memiliki perlindungan dan kepastian hukum dalam penyelesaian konflik atas penguasaan tanah bekas onderneming di Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu.

**Kata Kunci: Hak Tanah, Tanah Onderneming, Perlindungan Hukum**

## **ABSTRACT**

Rokan Hulu Regency is a district resulting from the division of Kampar Regency, related to the former land of the Onderneming area, it is unclear where it is in regulating land administration. Because the Kampar Aneka Karya Regional Company, which incidentally belongs to the Kampar Regional Company, has never delegated or made a policy of how the ownership of the onderneming land area, whether handed over to the local government of Rokan Hulu Regency or to the community. The uncertainty over community land ownership in Rambah Village, Rambah Hilir District, Rokan Hulu Regency, which has no legal certainty, has an impact on the basis for proof of community land rights that cannot be certified at the Rokan Hulu District National Land Agency. But the fact that there are a handful of people who can be issued their land certificates and there are also a handful of people who cannot take care of their land certificates who live in Rambah Village, Rambah Hilir District, Rokan Hulu Regency, which is located in a part of the area in the former onderneming land, certainly creates a legal polemic over ownership of the land.

The problem studied is how the form of community ownership rights to land in the former onderneming land in Rambah Village, Rambah Hilir District, Rokan Hulu Regency, How is the legal protection of community ownership of land in the former onderneming land in Rambah Village, Rambah Hilir District, Rokan Hulu Regency, how to resolve dispute on former onderneming land in Rambah Village, Rambah Hilir District, Rokan Hulu Regency. The problems that have been formulated will be answered and solved by the method of empirical juridical research approach which in other words is empirical juridical legal research and can also be called sociological research.

This study finally concluded that legally empirically the form and ownership of land tenure rights for people who do not yet have legal protection and certainty in resolving conflicts over former landmeming land tenure in Rambah Village, Rambah Hilir District, Rokan Hulu Regency.

**Keywords: Land Rigts, Onderneming land, Protection Law**