



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS LAHIRNYA HAK ATAS TANAH
UNTUK USAHA PERKEBUNAN (STUDI KASUS
PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA KELOMPOK
TANI GOTONG ROYONG DENGAN PT SEKAR BUMI ALAM
LESTARI PADA LAHAN SELUAS 341,5 HA DI DUSUN
RUMAH TIGA DESA KOTA GARO KECAMATAN TAPUNG
HILIR)**

TESIS

**M.FIQRI PURNAMA, S.H.
0806478771**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
JANUARI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS LAHIRNYA HAK ATAS TANAH
UNTUK USAHA PERKEBUNAN (STUDI KASUS
PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA KELOMPOK
TANI GOTONG ROYONG DENGAN PT SEKAR BUMI ALAM
LESTARI PADA LAHAN SELUAS 341,5 HA DI DUSUN
RUMAH TIGA DESA KOTA GARO KECAMATAN TAPUNG
HILIR)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**M.FIQRI PURNAMA, S.H.
0806478771**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
JANUARI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : M.Fiqri Purnama, S.H.

NPM : 0806478771

Tanda Tangan :

Tanggal : 07 Januari 2011

KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang. Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul Tinjauan Yuridis Lahirnya Hak Atas Tanah Untuk Usaha Perkebunan (Studi Kasus Penyelesaian Sengketa Lahan Antara Kelompok Tani Gotong Royong Dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari Pada Lahan Seluas 341,5 Ha Di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo Kecamatan Tapung Hilir). Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI).

Selama melakukan penulisan tesis ini, penulis mendapatkan banyak pengetahuan dan masukan serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak DR. Arsin Lukman, S.H., selaku Pembimbing dalam pembuatan tesis ini yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya dengan banyak memberikan bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama masa perkuliahan juga pada saat penulisan tesis ini.
2. Bapak Prof. Syafri Nugraha, S.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis.
4. Seluruh Bapak/Ibu staf pengajar Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Ibu Wenny Setiawati S.H., M.Li. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, serta Ibu Ain, Bapak Kasir, Bapak Sukiman, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi selaku Staf Sekretariat Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis selama kuliah dan penyusunan tesis.

Universitas Indonesia

5. Seluruh staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Ayahanda H. Nukman Hakim, S.H., Ibunda Hj. Ernida Zubir, S.H., Kakanda dr. Putri Intan Mandasari, Adinda Hafid Akbar, Adinda Nadhira Amaliah dan keluarga penulis yang telah memberikan motivasi dan dukungan baik secara moril maupun materiil kepada penulis untuk menyelesaikan tesis.
7. Kepada Indah Pratiwi, S.T., yang telah setia mendampingi penulis serta selalu memberikan saran dan dukungan selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia maupun saat penulis berusaha menyelesaikan tesis ini, terima kasih banyak ya dedeqku.
8. Teman-teman angkatan 2008 salemba, Yudith, Karin, Acha, Mas Tri Hartanto, Bu Elis, Tomy, Maya, Ayu, Dahlia, Erli, Catherine, Mbak Puri, Hendry, Bu Rita, Mbak Ira, Mbak Hannah yang selalu setia nongkrong di tenda biru. Ika, Dina, Kobe, Wahdah, Rini, Nanny, Resya yang selalu ceria. Semuanya memberikan kenangan yang sangat mendalam kepada penulis selama penulis berada di Jakarta. Tidak lupa pula penulis memberikan ucapan terima kasih kepada teman-teman angkatan 2008 salemba lainnya yang namanya tidak bisa disebutkan satu persatu.
9. Teman-teman mahasiswa S2 Universitas Indonesia lainnya sesama anak kos yang telah menjadi teman dan memberikan bantuan kepada penulis, Yugo, Helmy, Rere, Uus, Adit terima kasih atas dukungannya. Ali, Bung, Petrus, Bang Ratno, Isak, Best. Alen, Ipank, Guntur, Adi, Ibe yang menjadi teman penulis disaat senang maupun susah, terima kasih banyak.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan dalam tesis ini tidaklah sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk menyempurnakan penulisan tesis ini. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.

Salemba, 07 Januari 2011

M.FIQRI PURNAMA, S.H.

Universitas Indonesia

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M.Fiqri Purnama, S.H.
NPM : 0806478771
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : Tinjauan Yuridis Lahirnya Hak Atas Tanah Untuk Usaha Perkebunan (Studi Kasus Penyelesaian Sengketa Lahan Antara Kelompok Tani Gotong Royong Dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari Pada Lahan Seluas 341,5 Ha Di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo Kecamatan Tapung Hilir). Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis /pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Salemba
Pada tanggal : 07 Januari 2011
Yang menyatakan

(M.Fiqri Purnama, S.H.)

ABSTRAK

Nama : **M.FIQRI PURNAMA (0806478771)**
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Tinjauan Yuridis Lahirnya Hak Atas Tanah Untuk Usaha Perkebunan (Studi Kasus Penyelesaian Sengketa Lahan Antara Kelompok Tani Gotong Royong Dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari Pada Lahan Seluas 341,5 Ha Di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo Kecamatan Tapung Hilir)

Tesis ini membahas tentang sengketa lahan serta penyelesaiannya atas tanah Hak Guna Usaha antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT. Sekar Bumi Alam lestari pada lahan seluas 341,5 ha di dusun rumah tiga desa kota garo kecamatan tapung hilir. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain deskriptif. Pada bulan Juli tahun 2008, terjadi permasalahan antara kelompok tani Gotong Royong dengan perusahaan perkebunan PT. Sekar Bumi Alam Lestari dimana areal yang ditempati Kelompok Tani Gotong Royong termasuk ke dalam areal yang akan dikelola oleh PT. Sekar Bumi Lestari berdasarkan izin Hak Guna Usaha yang dikeluarkan Menteri Kehutanan Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 36/Hak Guna Usaha/BPN/1994. Terhitung sejak bulan Agustus 2008, kelompok tani Gotong Royong tidak bisa lagi mengelola lahannya yang seluas 341, 5 hektar tersebut dikarenakan adanya penjagaan ketat dan pemblokiran lahan tersebut oleh pihak keamanan PT. Sekar Bumi Alam Lestari sehingga terjadilah konflik yang menimbulkan sengketa lahan antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan perusahaan perkebunan PT. Sekar Bumi Alam Lestari.

Kata kunci:

Sengketa Lahan, Hak Guna Usaha, Penyelesaian Sengketa.

ABSTRACT

Name : **M.FIQRI PURNAMA (0806478771)**
Study Program : Master Program of Notary
Title : Judicial Review of Land Disputes between Kelompok Tani
Gotong Royong and PT. Sekar Bumi Alam Lestari plantation
company in an area of 341.5 hectares in Dusun Rumah Tiga,
Desa Kota Garo, Kecamatan Tapung Hilir.

This thesis discusses about land disputes and the resolution between Kelompok Tani Gotong Royong and PT. Sekar Bumi Alam Lestari plantation company in an area of 341.5 hectares in Dusun Rumah Tiga, Desa Kota Garo, Kecamatan Tapung Hilir. This research uses qualitative approach and descriptive design to analyze all aspects related to the case. In July of 2008, there was problem between Kelompok Tani Gotong Royong and PT. Sekar Bumi Alam Lestari plantation company where the area occupied by the Kelompok Tani Gotong Royong belong to the area to be managed by PT. Sekar Bumi Lestari with cultivation rights title issued by the Minister of Forestry of the Republic of Indonesia through the Decree of the Minister of Agrarian Affairs / Head of National Land Agency No. 36/Hak Guna Usaha/BPN/1994. Starting from August 2008, Kelompok Tani Gotong Royong can no longer managed an area of 341,5 hectares because of strict safeguards and land blockade by security of PT . Sekar Bumi Alam Lestari plantation company. That situation triggered conflict that led to land disputes between Kelompok Tani Gotong Royong and PT. Sekar Bumi Alam Lestari plantation company.

Keywords:

Land Disputes, Cultivation Rights Title, Conflict Resolution.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Metode Penelitian.....	6
1.4. Sistematika Penulisan.....	8
BAB 2 TINJAUAN YURIDIS LAHIRNYA HAK ATAS TANAH UNTUK USAHA PERKEBUNAN (STUDI KASUS PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA KELOMPOK TANI GOTONG ROYONG DENGAN PT SEKAR BUMI ALAM LESTARI PADA LAHAN SELUAS 341,5 HA DI DUSUN RUMAH TIGA DESA KOTA GARO KECAMATAN TAPUNG HILIR)	
2.1. Hak Penguasaan Atas Tanah	10
2.1.1. Hak Atas Tanah Primer	12
2.1.2. Hak Atas Tanah Sekunder	27
2.2. Penggunaan Tanah Untuk Usaha Perkebunan.....	29
2.2.1. Jenis dan Perizinan Usaha Perkebunan	31
2.3. Sengketa Pertanahan Dalam Usaha Perkebunan	32
2.3.1. Pengertian Sengketa.....	33
2.3.2. Teori Konflik	34
2.3.3. Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa	36
2.4. Keberadaan Hak Guna Usaha Atas Tanah Untuk Usaha Perkebunan PT. Sekar Bumi Alam Lestari	45
2.5. Sengketa Pertanahan Atas Tanah Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari Dengan Masyarakat Yang Terlibat Dalam Kelompok Tani Gotong Royong ..	50
2.6. Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa Petanahan Atas Tanah Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Lestari Dengan Masyarakat Yang Terlibat Dalam Kelompok Tani Gotong Royong	53
BAB 3 PENUTUP	
3.1. Kesimpulan.....	65
3.2. Saran	66

DAFTAR REFERENSI	68
LAMPIRAN-LAMPIRAN	72



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan bagian yang esensial dalam suatu negara. Pembangunan yang dilakukan pemerintah dilaksanakan di semua sektor kehidupan masyarakat termasuk di sektor ekonomi. Peningkatan pertumbuhan ekonomi rakyat sebagai hasil pembangunan harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat secara adil dan merata.

Salah satu usaha untuk mencapai tujuan tersebut adalah dengan adanya kebijakan pemerintah yang mendorong terciptanya suasana yang kondusif untuk melakukan kegiatan usaha sekaligus mendorong kelancaran produksi, serta memperluas lapangan kerja guna meningkatkan taraf hidup rakyat. Oleh karena itu, sudah semestinya para pelaku usaha serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait. Salah satu usaha yang berkembang dan diminati para pelaku usaha saat ini adalah usaha dibidang perkebunan, diantaranya perkebunan kelapa sawit. Dalam menjalankan usaha di bidang perkebunan, hal terpenting yakni adanya ketersediaan lahan berupa tanah yang cukup untuk ditanami tanaman untuk usaha perkebunan.

Kegiatan usaha perkebunan merupakan suatu usaha yang membutuhkan tanah yang sangat luas, sehingga sering kali usaha ini dilakukan di daerah yang memiliki ketersediaan lahan yang mencukupi. Daerah yang menjadi tujuan utama para pelaku usaha untuk menjalankan usaha di bidang perkebunan di Indonesia yaitu provinsi yang berada di pulau sumatera dan kalimantan. Di pulau sumatera, Provinsi Riau merupakan salah satu tujuan utama para pelaku usaha untuk membuka lahan dalam usaha perkebunan, terutama perkebunan kelapa sawit.

Kegiatan usaha perkebunan sangat erat kaitannya dengan tanah. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dikuasai oleh Negara, hal ini dapat dilihat pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA. Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria Indonesia, terutama dibidang pertanahan, yang kita sebut hukum tanah, yang dikalangan pemerintahan dan umum juga dikenal sebagai hukum agraria.¹

Dalam konsep hukum tanah Indonesia, dinyatakan bahwa pada dasarnya seluruh tanah yang ada di Indonesia merupakan karunia dari Tuhan yang maha esa kepada seluruh bangsa Indonesia. Oleh karena itu, seluruh tanah di Indonesia adalah milik bangsa Indonesia. Dengan demikian, dalam hukum tanah dikenal istilah Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA). Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan, pendaftaran atas Hak Bangsa Indonesia. Hak negara untuk mengatur inilah yang disebut sebagai Hak Menguasai Negara (Pasal 2 juncto Pasal 8 UUPA).²

Pasal 4 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa : *Atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.* Kata-kata “*baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum*” menunjukkan bahwa dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional, tanah-tanah tersebut dapat dikuasai dan dipergunakan secara individual dan tidak ada keharusan untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif. Persyaratan bagi pemegang hak atas tanah yang menunjuk kepada perorangan, baik Warganegara Indonesia maupun orang-orang asing dan badan-badan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2007), hal. 1.

² Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Kaifa, 2010), hlm. 1.

hukum, juga menunjukkan prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individu tersebut (Pasal 21, 29, 36, 42 dan 45).³

Penggunaan tanah untuk usaha perkebunan, luas maksimum dan luas minimumnya ditetapkan oleh Menteri, sedangkan pemberian hak atas tanah ditetapkan oleh instansi yang berwenang di bidang pertanahan. Dalam menetapkan luas maksimum dan luas minimum, Menteri berpedoman pada jenis tanaman, ketersediaan tanah yang sesuai secara agroklimat, modal, kapasitas pabrik, tingkat kepadatan penduduk, pola pengembangan usaha, kondisi geografis, dan perkembangan teknologi. Dilarang memindahkan hak atas tanah usaha perkebunan yang mengakibatkan terjadinya satuan usaha yang kurang dari luas minimum. Jika pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan maka pemindahan haknya dinyatakan tidak sah dan tidak dapat didaftarkan. Hal ini diatur pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan.

Jumlah populasi manusia terus meningkat. Peningkatan ini tidak diiringi dengan penambahan jumlah sumber-sumber agraria yang mencukupi. Sumber agraria terutama tanah, besaran dan luasnya tidak akan pernah bertambah. Seiring meningkatnya jumlah kebutuhan atau karena bencana alam akan mengurangi jumlah tanah yang tersedia. Sesuai dengan prinsip pasar, barang yang memiliki jumlah sedikit dibanding permintaan atas barang menyebabkan tingginya nilai barang. Konsekuensi yang ditimbulkan terjadi benturan antara orang yang saling membutuhkan barang tersebut sehingga menyebabkan banyaknya konflik di bidang pertanahan.

Pada saat ini kita sering mendengar terjadinya konflik antara masyarakat dengan pelaku usaha di bidang perkebunan. Konflik tersebut berkaitan dengan kepemilikan tanah antara masyarakat dengan pelaku usaha. Saling klaim kepemilikan ini menyebabkan konflik yang berujung pada sengketa pertanahan yang tidak jarang menimbulkan korban jiwa dari para pihak yang bersengketa. Sengketa pertanahan terutama berkaitan dengan usaha perkebunan kerap terjadi di Indonesia, salah satunya di wilayah Provinsi Riau yang dikenal sebagai salah satu daerah tujuan tempat usaha

³ Harsono, *op. cit.*, hlm. 233.

perkebunan terutama perkebunan sawit di Indonesia. Sengketa pertanahan yang sering berujung konflik ini ini kerap terjadi antara masyarakat tempatan, pendatang, ataupun masyarakat yang merupakan transmigran dari daerah di pulau jawa yang mengikuti kegiatan transmigrasi yang dilaksanakan oleh pemerintah pada masa orde baru.

Seiring meningkatnya investasi perkebunan di daerah Provinsi Riau, sering terjadi sengketa pertanahan antara pelaku usaha dengan masyarakat tempatan, pendatang, ataupun masyarakat yang merupakan transmigran di Provinsi Riau. Salah satu daerah yang menjadi tujuan transmigrasi di Provinsi Riau yaitu wilayah di Kabupaten Kampar. Para transmigran ditempatkan di desa-desa yang terdapat di Kabupaten Kampar, salah satunya di Desa Koto Garo Kecamatan Tapung Hilir. Selain transmigran, di desa tersebut juga banyak dihuni oleh para pendatang dari wilayah disekitar Provinsi Riau, terutama dari Provinsi Sumatra Utara. Para transmigran dan masyarakat pendatang tersebut membentuk kelompok tani untuk mengelola lahan yang tersedia dengan ditanami kelapa sawit. Di Desa Koto Garo juga terdapat kelompok tani yang bernama Kelompok Tani Gotong Royong yang berdiri pada tahun 1999. Kelompok tani ini menempati areal lahan seluas lebih kurang 341,5 hektar yang terletak setempat dikenal dengan nama Dusun Rumah Tiga Desa Koto Garo, Kecamatan Tapung Hilir, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau. Kelompok Tani Gotong Royong mengelola lahan yang ditempatinya tersebut dengan ditanami kelapa sawit.

Pada bulan Juli tahun 2008, terjadi permasalahan antara kelompok tani Gotong Royong dengan perusahaan perkebunan PT. Sekar Bumi Alam Lestari dimana areal yang ditempati Kelompok Tani Gotong Royong termasuk ke dalam areal yang akan dikelola oleh PT. Sekar Bumi Lestari berdasarkan izin Hak Guna Usaha yang dikeluarkan Menteri Kehutanan Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 36/Hak Guna Usaha/BPN/1994.

Terhitung sejak bulan Agustus 2008, kelompok tani Gotong Royong tidak bisa lagi mengelola lahannya yang seluas 341, 5 hektar tersebut dikarenakan adanya

penjagaan ketat dan pemblokiran lahan tersebut oleh pihak keamanan PT. Sekar Bumi Alam Lestari sehingga terjadilah konflik yang menimbulkan sengketa lahan antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan perusahaan perkebunan PT. Sekar Bumi Alam Lestari.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **TINJAUAN YURIDIS LAHIRNYA HAK ATAS TANAH UNTUK USAHA PERKEBUNAN (STUDI KASUS PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA KELOMPOK TANI GOTONG ROYONG DENGAN PT SEKAR BUMI ALAM LESTARI PADA LAHAN SELUAS 341,5 HA DI DUSUN RUMAH TIGA DESA KOTA GARO KECAMATAN TAPUNG HILIR)**

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, permasalahan yang akan diteliti diidentifikasi sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme lahirnya hak atas tanah untuk pengelolaan lahan perkebunan atas nama PT Sekar Bumi Alam Lestari atas tanah di Kabupaten Kampar, Provinsi Riau?
2. Bagaimana sengketa lahan antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari bisa terjadi pada lahan perkebunan dengan Hak Guna Usaha atas tanah PT. Sekar Bumi Alam Lestari di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo, Kecamatan Tapung Hilir, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau?
3. Apa kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa lahan antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT Sekar Bumi Alam Lestari yang terjadi di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo, Kecamatan Tapung Hilir, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau?

1.3 Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan dalam melakukan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme lahirnya hak atas tanah untuk pengelolaan lahan perkebunan atas nama PT Sekar Bumi Alam Lestari atas tanah di Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.
2. Untuk mengetahui bagaimana sengketa lahan antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari bisa terjadi pada lahan perkebunan dengan Hak Guna Usaha atas tanah PT. Sekar Bumi Alam Lestari di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo, Kecamatan Tapung Hilir, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.
3. Untuk mengetahui kendala apa yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa lahan antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT Sekar Bumi Alam Lestari yang terjadi di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo, Kecamatan Tapung Hilir, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu cara untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum⁴. Artinya bahwa didalam penelitian akan dibahas ketentuan-ketentuan normatif yang berkaitan dengan hak atas tanah untuk usaha perkebunan dan sengketa pertanahan yang berkaitan dengan izin untuk pengelolaan tanah dalam usaha perkebunan pada PT. Sekar Bumi Alam Lestari dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia (*statute approach*) yakni pendekatan yang menekankan pada pencarian norma-norma yang terkandung dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum yang ada, serta menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yakni beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

⁴Soerjono Soekanto dan Sri mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, Cetakan ke- 8.* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.14

Adapun data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini dapat dibedakan atas :

a. Data Primer

Merupakan data yang langsung diperoleh melalui penelitian lapangan dari hasil wawancara dengan responden.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang tidak langsung diperoleh dari responden melainkan diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer (*primary sources*), yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, instrumen-instrumen hukum nasional maupun internasional dan seterusnya, yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.⁵ Dalam hal ini, akan digunakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Usaha Budidaya Tanaman, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan peraturan perundangan yang terkait dengan permasalahan yang penulis teliti.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian, seperti buku-buku, jurnal, makalah dan hasil penelitian..

⁵Sri Mamudji, *Et al, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 30.

3) Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang dapat memberi informasi dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, antara lain kamus hukum.

Alat Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan :

- a. Studi Dokumen, yaitu melakukan penelitian terhadap data sekunder untuk mendapatkan landasan teoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk formal dan data melalui naskah resmi yang ada.
- b. Wawancara, yaitu teknik mengumpulkan data dengan mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang dibuat secara semi terstruktur yang bersifat terbuka yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Pengolahan data penelitian dilakukan menggunakan metode analisis data secara kualitatif terhadap data primer dan data sekunder yang telah dikumpulkan sebagai dasar perumusan kesimpulan dari hasil penelitian ini. Metode analisis kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.⁶ Selanjutnya penelitian yang dilakukan penulis bersifat eksplanatoris yaitu untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala,⁷ untuk menguraikan secara lebih mendalam mengenai suatu gejala yaitu tentang adanya tumpang tindih kepemilikan lahan yang menyebabkan timbulnya sengketa lahan antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari yang terjadi di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo, Kecamatan Tapung Hilir, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.

1.4 Sistematika Penulisan

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bagian yang memberikan gambaran umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian yang dilakukan oleh penulis dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

⁶ *Ibid.* hlm. 67.

⁷ *Ibid.* hlm.4.

BAB 2 TINJAUAN YURIDIS LAHIRNYA HAK ATAS TANAH UNTUK USAHA PERKEBUNAN (STUDI KASUS PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA KELOMPOK TANI GOTONG ROYONG DENGAN PT SEKAR BUMI ALAM LESTARI PADA LAHAN SELUAS 341,5 HEKTAR DI DUSUN RUMAH TIGA DESA KOTA GARO KECAMATAN TAPUNG HILIR)

Pada bab ini dibahas mengenai pengertian-pengertian dari hak penguasaan atas tanah, penggunaan tanah untuk usaha perkebunan, jenis dan izin perusahaan perkebunan, sengketa pertanahan dalam usaha perkebunan, keberadaan Hak Guna Usaha untuk usaha perkebunan PT Sekar Bumi Alam Lestari, Sengketa pertanahan serta penyelesaiannya atas tanah Hak Guna Usaha yang dikuasai PT Sekar Bumi Lestari dengan masyarakat yang tergabung dalam Kelompok Tani Gotong Royong

BAB 3 PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisikan beberapa kesimpulan dan saran terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

BAB 2

TINJAUAN YURIDIS LAHIRNYA HAK ATAS TANAH UNTUK USAHA PERKEBUNAN (STUDI KASUS PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA KELOMPOK TANI GOTONG ROYONG DENGAN PT SEKAR BUMI ALAM LESTARI PADA LAHAN SELUAS 341,5 HA DI DUSUN RUMAH TIGA DESA KOTA GARO KECAMATAN TAPUNG HILIR)

2.1 Hak Penguasaan Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dikuasai oleh Negara, hal ini dapat dilihat pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA. Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria Indonesia, terutama di bidang pertanahan, yang kita sebut hukum tanah, yang di kalangan pemerintahan dan umum juga dikenal sebagai hukum agraria.¹

Dalam konsep hukum tanah Indonesia, dinyatakan bahwa pada dasarnya seluruh tanah yang ada di Indonesia merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh bangsa Indonesia. Oleh karena itu, seluruh tanah di Indonesia adalah milik bangsa Indonesia. Dengan demikian, dalam hukum tanah dikenal istilah Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA). Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan, pendaftaran atas Hak Bangsa Indonesia. Hak Negara untuk mengatur inilah yang disebut sebagai Hak Menguasai Negara (Pasal 2 juncto Pasal 8 UUPA).²

¹ Harsono, *loc. cit.*

² Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Kaifa, 2010), hlm. 1.

Dalam UUPA diatur sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional kita, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik.
4. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas :
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53.
 - b. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49.
 - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51.³

Pasal 4 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa : *Atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Kata-kata “baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum” menunjukkan bahwa dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional, tanah-tanah tersebut dapat dikuasai dan dipergunakan secara individual dan tidak ada keharusan untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif. Persyaratan bagi pemegang hak atas tanah yang menunjuk kepada perorangan, baik Warganegara Indonesia maupun orang-orang asing dan badan-badan hukum, juga menunjukkan prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individu tersebut (Pasal 21, 29, 36, 42 dan 45).⁴*

³ Harsono, *op. cit.*, hlm. 24.

⁴ *Ibid.* hlm. 233.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan;

Hak atas tanah meliputi semua hak yang diperoleh langsung dari Negara disebut hak primer dan semua hak yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama, disebut hak sekunder. Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, di mana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapat keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain. Hak atas tanah yang diperoleh dari Negara terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Tiap-tiap hak mempunyai karakteristik tersendiri dimana semua hak harus didaftarkan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

2.1.1 Hak Atas Tanah Primer

Jenis Hak Atas Tanah yang Primer, yaitu :

1. Hak Milik (Pasal 20-27 UUPA)
2. Hak Guna Usaha (Pasal 28-34 UUPA)
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35-40 UUPA)
4. Hak Pakai (Pasal 41-43 UUPA)

1) Hak Milik

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan

Pasal 6 UUPA. *Turun-temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. *Terkuat*, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, tidak mudah hapus. *Terpenuhi*, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁵

Hak Milik mempunyai sifat yang khusus. Kekhususan hak milik karena wewenang pemegang hak atas tanah bukan hanya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Tanah yang bersangkutan dirasa sebagai kepunyaannya,⁶ sehingga adanya Pasal 6 UUPA merupakan pembatasan terhadap wewenang pemegang hak dimana Pasal 6 UUPA tersebut menetapkan bahwa "*semua hak atas tanah mempunyai unsur sosial*". Ini berarti tidak hanya Hak milik yang mempunyai unsur sosial tetapi semua hak atas tanah mempunyai unsur sosial, sehingga hak atas apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu dapat dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran,

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2005), hlm. 91.

⁶ Harsono, *op. cit.*, hlm. 286.

keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya, demikianlah yang disebutkan dalam Penjelasan Umum UUPA.⁷

Subyek dari Hak Milik dimuat dalam Pasal 21 UUPA yaitu :

1. Hanya Warga Negara Indonesia
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya yang diatur dalam PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung.
4. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan bagiannya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, diatur dalam Pasal 1 PP No.38 tahun 1963 dengan pembatasan yang disebutkan dalam Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4 PP tersebut, yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139)
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan sosial, yang di tunjuk oleh Menteri Kesejahteraan Sosial

Adapun kewenangan pemegang Hak Milik adalah :

⁷ *Ibid.* hlm. 297.

1. Menggunakan tanahnya untuk usaha pertanian, maupun mendirikan bangunan rumah tinggal sesuai dengan fungsi tanahnya dan berpedoman pada Rencana Guna Tanah atau Rencana Umum Tata Ruang Kota yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat.
2. Dapat menjadikan tanah Hak Milik sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.
3. Dapat memindahkan tanah Hak Milik kepada pihak lain antara lain melalui: jual beli, tukar menukar, dan pemberian dengan wasiat.
4. Dapat mewakafkan tanah Hak Milik (Pasal 49 UUPA juncto Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 1977 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977).⁸

Sesuai dengan sifat dalam UUPA ditetapkan bahwa jangka waktu Hak Milik tidak terbatas tetapi dalam Pasal 27 UUPA disebutkan bahwa tanah Hak Milik dapat hapus bila:

1. Tanah Jatuh kepada Negara :
 - a) Karena Pencabutan hak;
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - c) Karena ditelantarkan;
 - d) Karena terkena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA;
2. Tanahnya musnah.

2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 UUPA). Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh pejabat yang ditunjuk. Adapun ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur dengan peraturan perundang-undangan.

⁸ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2005), hlm. 43.

Pemberian Hak Guna Usaha ini wajib didaftar dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Dengan demikian terjadinya Hak Guna Usaha sejak didaftar oleh kantor pertanahan dalam buku tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku. Pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

Menurut Pasal 28 UUPA, Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna dibidang yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (3) PP No. 40 Tahun 1996 tentang hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, kewenangan pemberian Hak Guna Usaha untuk tanah yang luasnya lebih dari 200 hektar menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan untuk tanah yang luasnya minimal 5 hektar dan tidak lebih dari 200 hektar, menjadi kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.¹⁰

Terjadinya Hak Guna Usaha karena keputusan pemberian hak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat. Hak Guna Usaha Lahir sejak ditetapkan dan untuk memperoleh

⁹ *Ibid.* hlm. 26.

¹⁰ Modul BPN, *Pokok-Pokok UU dan Ketetapan Pemerintah di bidang Penetapan HAK GUNA USAHA*, (Jakarta : BPN RI, 2010), hlm. 2.

bukti hak atas tanah/sertipikat, penerima hak diwajibkan mendaftarkan Hak Guna Usaha dan membayar biaya pendaftarannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Kantor Petanahan Kabupaten/Kota setempat, dan kepada pemegang haknya diberikan tanda bukti berupa sertipikat (Pasal 19 UUPA).¹¹ Hak Guna Usaha diberikan kepada perorangan untuk waktu paling lama 25 tahun, sedangkan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun, sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha diatas tanah tersebut.

Subyek Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 ayat 1 UUPA jo. Pasal 2 PP Nomor 40 Tahun 1996 jo. Pasal 17 Permenag/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999, yaitu :

1. Warga Negara Indonesia

Hak Guna Usaha yang dapat diberikan kepada perorangan minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar, hal tersebut dibatasi karena Hak Guna Usaha diatas 25 hektar, memerlukan manajemen yang lebih baik.

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

Badan hukum ini bisa berbentuk badan hukum biasa, badan hukum berbentuk saham patungan yaitu perusahaan yang menggunakan penanaman modal asing, bisa juga badan hukum yang menggunakan modal dalam negeri.¹²

Dalam hal pemegang Hak Guna Usaha tidak lagi memenuhi syarat sebagai Badan hukum yang berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Hak atas tanah (termasuk Hak Guna Usaha) selain memberikan kewenangan demi mengusahakan dan atau menggunakan tanahnya, juga membebani kewajiban

¹¹ *Ibid.* hlm. 3.

¹² *Ibid.* hlm. 4.

kepada pemegang haknya, kewajiban ini salah satunya dimaksudkan untuk mendorong agar pengusahaan Hak Guna Usaha dapat efisien. Adapun kewajiban-kewajiban pemegang Hak Guna Usaha berdasarkan UUPA jis PMPA Nomor 11 Tahun 1962, PMPA Nomor 2 Tahun 1964, Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pertanian Nomor 2/Pert/OP/8/1969 Tahun 1969, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu :

1. Tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha harus diusahakan secara layak menurut norma-norma yang berlaku bagi penilaian perusahaan perkebunan
2. Pemegang Hak Guna Usaha tunduk pada peraturan mengenai syarat-syarat perburuhan.
3. Apabila di dalam areal Hak Guna Usaha ternyata masih terdapat penggarapan/pendudukan rakyat secara menetap dan dilindungi Undang-Undang serta belum memperoleh penyelesaian, maka pemegang Hak Guna Usaha harus menyelesaikan masalah tersebut menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Setiap tahun harus dilakukan peremajaan tanaman dan atau penanaman baru sehingga seluruh areal dimanfaatkan sebagaimana tujuan pemberiannya.
5. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga memberikan manfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemegang haknya maupun bagi masyarakat dan Negara.
6. Pemegang hak wajib mengusahakan sendiri secara aktif.
7. Mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat.
8. Membayar BPHTB.
9. Membuat dan menyampaikan laporan tertulis mengenai perusahaan dan Hak Guna Usaha tersebut.
10. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan yang ada di dalam areal Hak Guna Usaha. Hal ini dimaksudkan agar setiap jengkal tanah dipergunakan seefisien mungkin dengan memperhatikan asas lestari, optimal, serasi, seimbang

untuk berbagai keperluan pembangunan serta mencegah kerusakan sumber daya alam dan lingkungan hidup.

11. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha tersebut kepada Negara sesudah jangka waktunya berakhir atau haknya hapus atau dibatalkan.
12. Menyerahkan sertifikat hak atas tanahnya apabila jangka waktu haknya berakhir atau hapus.¹³

Pemegang Hak Guna Usaha juga tidak diperkenankan menyerahkan penguasaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut perundang-undangan yang berlaku.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha menurut Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 yaitu tanah Negara. Apabila tanah Negara yang akan diberikan merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha sudah dikuasai dengan hak tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila tanah yang akan diberikan Hak Guna Usaha terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan/atau tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan kepada pemegang Hak Guna Usaha sesuai dengan ketentuan pada Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996.

Dalam hal tanah yang dimohon adalah tanah ulayat, maka pemohon Hak Guna Usaha harus mengadakan perjanjian dengan masyarakat hukum adat selaku pemegang hak ulayat mengenai penyerahan penggunaan tanah ulayat dimaksud untuk jangka waktu tertentu, sehingga apabila jangka waktu habis, atau tanahnya sudah tidak dipergunakan lagi atau ditelantarkan maka Hak Guna Usaha itu hapus, dan penggunaan tanah selanjutnya harus mendapat persetujuan baru dari masyarakat adat

¹³ *Ibid.* hlm. 12.

setempat, hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999.¹⁴

Sesuai dengan Pasal 16 PP Nomor 40 Tahun 1996, maka Hak Guna Usaha dapat beralih atau dapat dialihkan dengan cara :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Penyertaan dalam modal
4. Hibah
5. pewarisan

Peralihan Hak Guna Usaha harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jika peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli (kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah) maka dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan jika jual beli dilakukan melalui pelelangan maka dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Peralihan Hak Guna Usaha yang terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat warisan atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi berwenang. Disamping Hak Guna Usaha dapat dialihkan, juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, ketentuan mengenai pembebanan Hak Tanggungan, ketentuan mengenai pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996.

Hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Guna Usaha, yaitu karena:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan.
2. Dibatalkannya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a) Pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan
 - b) Adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir

¹⁴ *Ibid.* hlm. 5

4. Dicabut haknya berdasarkan Undang-undang No. 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah
7. Pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat.¹⁵

Berdasarkan Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan oleh pemegang hak selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. Persyaratan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu :

1. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
4. Jangka waktu berdiri Badan Hukum harus sesuai dengan jangka waktu perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha tidak ada perubahan dan tidak terdapat penggarapan/pendudukan rakyat secara menetap.
5. Apabila Hak Guna Usaha tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan, agar mendapatkan rekomendasi/persetujuan dari Bank yang bersangkutan.¹⁶

Selanjutnya apabila persyaratan tersebut diatas telah dipenuhi, surat permohonan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha dengan dilampiri rekomendasi dari Kepala Dinas Perkebunan Propinsi dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, dapat disampaikan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat, untuk diadakan penelitian dan pemeriksaan lebih lanjut.¹⁷

Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Usaha yang tidak diperpanjang atau diperbaharui,

¹⁵ *Ibid.* hlm. 29.

¹⁶ *Ibid.* hlm. 13

¹⁷ *Ibid.*

mengakibatkan tanah Hak Guna Usaha tersebut hapus dan statusnya menjadi Tanah Negara. Dengan hapusnya Hak Guna Usaha memberikan kewajiban kepada bekas pemegang hak yang diatur dalam Pasal 18 PP Nomor 40 Tahun 1996 yaitu untuk membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas bekas Hak Guna Usaha kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan. Akan tetapi apabila bangunan, tanaman, dan benda-benda itu masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan perusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang haknya diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut melalui Keputusan Presiden.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan, Pasal 12 menyatakan bahwa Menteri Pertanian dapat mengusulkan kepada instansi yang berwenang pada bidang pertanahan untuk menghapus Hak Guna Usaha apabila menurut penilaian Menteri Pertanian, Hak Guna Usaha yang bersangkutan tidak dimanfaatkan sesuai rencana yang dipersyaratkan dan ditelantarkan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sejak diberikan Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

Adapun pembinaan dan pengawasan terhadap usaha perkebunan dilakukan oleh Pemerintah Provinsi dan Kabupaten atau Kota sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian Nomor 26/Permentan/OT.140/2/2007, dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 41 dinyatakan pada intinya terhadap perusahaan perkebunan yang telah memperoleh Izin Usaha Perkebunan (IUP), Izin Usaha Perkebunan untuk Budidaya (IUP-B), Izin Usaha Perkebunan untuk Pengolahan (IUP-P) tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya dapat diberikan peringatan paling banyak 3 (tiga) kali masing-masing dengan tenggang waktu 4 (empat) bulan, dan apabila dalam 3 (tiga) kali peringatan tidak diindahkan maka IUP, IUP-B, IUP-P perusahaan bersangkutan dicabut kemudian diusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mencabut Hak Guna Usahnya. Pengusulan pencabutan Hak Guna Usaha tersebut dilakukan oleh Menteri Pertanian atas usul Gubernur atau Bupati/Walikota.¹⁸

¹⁸ *Ibid.* hlm. 15.

3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan diartikan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dalam Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah;

1. Tanah Negara

Diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk.

2. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan, pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk

3. Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik harus didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan; Hak atas tanah tersebut terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan, sedangkan tanah Hak Milik pada saat didaftarkan mengikat pihak ketiga dan sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan Sertipikat hak atas tanah.

Subyek yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 36 UUPA, yaitu :

1. Warga Negara Indonesia

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

Menurut Pasal 20 PP Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu tersebut

haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Pasal 35 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara maupun Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan ini atas tanah yang sama.

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 34 PP Nomor 40 Tahun 1996 dapat beralih atau dapat dialihkan dengan cara:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Penyertaan dalam modal
4. Hibah
5. Pewarisan

Peralihan Hak Guna Bangunan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jika peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli (kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah) maka dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan jika jual beli dilakukan melalui pelelangan maka dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Peralihan Hak Guna Bangunan yang terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat warisan atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi berwenang.

Hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Guna Bangunan dalam Pasal 34 UUPA, yaitu dikarenakan:

1. Jangka waktunya berakhir
2. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Tanahnya ditelantarkan
6. Tanahnya musnah

7. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA (Pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat).

Akibat hapusnya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi Tanah Negara, sedangkan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

4) Hak Pakai

Pasal 41 UUPA menyatakan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Subyek Hak Pakai disebutkan dalam Pasal 42 UUPA juncto Pasal 39 PP No. 40 tahun 1996, yaitu :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
3. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
4. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan Indonesia
5. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
6. Badan-badan Keagamaan dan sosial
7. Perwakilan Negara Asing dan perwakilan Badan Internasional

Hak Pakai yang dikuasai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah, Badan-Badan Keagamaan dan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai Perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing

dan Perwakilan Badan Internasional, tidak dapat beralih dan dialihkan, serta tidak dapat dijadikan jaminan perlunasan utang.¹⁹

Hak Pakai menurut Pasal 45 UUPA diberikan selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya 20 tahun dan jika masih diperlukan dapat diperbaharui hak tersebut. Hak Pakai atas Tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperjual-belikan dan dapat dijadikan jaminan perlunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dengan ketentuan yang harus diperhatikan.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai disebutkan dalam Pasal 41 PP No. 40 tahun 1996 yaitu :

1. Tanah Negara
Diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk.
2. Tanah Hak Pengelolaan
Diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
3. Tanah Hak Milik
Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 54 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan peralihan Hak Pakai yang diberikan atas Tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain, sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.

Peralihan Hak Pakai dapat terjadi karena:

1. Jual beli
2. Tukar Menukar
3. Penyertaan dalam modal
4. Hibah

¹⁹ *Ibid.* hlm. 35.

5. Pewarisan

2.1.2 Hak Atas Tanah Sekunder

Hak atas tanah yang sekunder adalah yang bersumber pada pihak lain.²⁰ Hak sekunder merupakan hak atas tanah yang timbul dan/atau dibebankan di atas tanah yang sudah ada. Hak ini bisa timbul karena perjanjian antara pemilik tanah sebagai pemegang Hak Primer dan calon pemegang Hak Sekunder.²¹

Adapun yang termasuk hak atas tanah yang bersifat sekunder antara lain :

1. Hak sekunder yang ditumpangkan di atas hak lain yang memiliki derajat yang lebih tinggi, misalnya :
 - a. Hak Guna Bangunan/ Hak Guna Usaha/ Hak Pakai di atas tanah Hak Milik
 - b. Hak Guna Bangunan/ Hak Guna Usaha/ Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan
 - c. HMSRS (Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) di atas tanah Hak Milik/ Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai/ Hak Pengelolaan.
2. Hak sewa di atas tanah Hak Milik/ Hak Guna Bangunan/ Hak Guna Usaha/ Hak Pengelolaan atas Tanah Negara
3. Hak sewa atas tanah pertanian
4. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan
5. Hak usaha bagi hasil
6. Hak menumpang (hak numpang karang)
7. Hak jaminan atas tanah, yang terdiri dari gadai dan hak tanggungan.²²

Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 UUPA, dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaannya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat “sementara”, artinya pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga

²⁰ Harsono, *op. cit.*, hlm. 288.

²¹ Purnamasari, *op. cit.*, hlm. 8.

²² *Ibid.* hlm. 9

hukum tidak ada lagi.²³ Hak-hak atas tanah yang sekunder lainnya disebutkan dalam Pasal 53 UUPA merupakan hak atas tanah yang sifatnya sementara, yaitu;

- a. Hak Sewa atas Tanah Pertanian
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Gadai atas Tanah Pertanian
- d. Hak Menumpang

Hak-hak tersebut diberi sifat sementara, karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional. Salah satu asas penting dalam Hukum Tanah Nasional ialah dalam usaha-usaha dibidang pertanian tidak boleh ada pemerasan, tidak boleh terjadi apa yang disebut "*exploitation de l'homme par l'homme*" sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 11 ayat (1) UUPA. Dalam hubungan itu Pasal 10 UUPA menetapkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif oleh yang empunya. Hak-hak atas tanah yang memungkinkan terjadinya pemerasan orang atau golongan salah satu orang atau golongan lain, tidak boleh ada dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, dan Hak Sewa untuk usaha pertanian adalah hak-hal yang memberi kewenangan untuk menguasai dan mengusahakan tanah pertanian kepunyaan orang lain. Maka hak-hak tersebut merupakan lembaga-lembaga hukum yang dapat menimbulkan keadaan penguasaan tanah bertentangan dengan asas yang tercantum dalam Pasal 10 UUPA.²⁴

Perjanjian Bagi Hasil atau sewa dapat memungkinkan timbulnya hubungan-hubungan yang mengandung unsur pemerasan oleh yang punya tanah terhadap pihak yang mengusahakan tanahnya atau sebaliknya. Hak Menumpang tidak mengenai tanah pertanian. Adapun alasannya maka juga dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara adalah, karena dianggap mengandung sisa unsur feodal.²⁵

²³ Harsono, *op. cit.*, hlm. 290

²⁴ *Ibid.* hlm. 291.

²⁵ *Ibid.*

2.2 Penggunaan Tanah Untuk Usaha Perkebunan

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004, perkebunan adalah segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah dan/atau media tumbuh lainnya dalam ekosistem yang sesuai, mengolah dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman tersebut, dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi, permodalan serta manajemen untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan dan masyarakat. Perusahaan perkebunan adalah pelaku usaha perkebunan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang mengelola usaha perkebunan dengan skala tertentu.

Perkebunan diselenggarakan dengan tujuan meningkatkan pendapatan masyarakat, meningkatkan penerimaan negara, meningkatkan penerimaan devisa negara, menyediakan lapangan kerja, meningkatkan produktivitas, nilai tambah, dan daya saing, memenuhi kebutuhan konsumsi dan bahan baku industri dalam negeri, serta mengoptimalkan pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan. Selain itu, perkebunan mempunyai beberapa fungsi, diantaranya :

1. Ekonomi, yaitu peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat serta penguatan struktur ekonomi wilayah dan nasional.
2. Ekologi, yaitu peningkatan konservasi tanah dan air, penyerap karbon, penyedia oksigen, dan penyangga kawasan lindung.
3. Sosial Budaya, yaitu sebagai perekat dan pemersatu bangsa.

Kegiatan usaha perkebunan membutuhkan lahan yang sangat luas, sehingga membutuhkan prosedur khusus dalam hal pemberian izin dalam pengelolaan lahan untuk usaha perkebunan. Ketentuan mengenai penggunaan lahan dan segala hal yang berkaitan dengan usaha perkebunan telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan. Dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 dinyatakan bahwa, dalam rangka penyelenggaraan perkebunan, kepada pelaku usaha perkebunan sesuai dengan kepentingannya dapat diberikan hak atas tanah yang diperlukan untuk usaha perkebunan berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan/atau Hak Pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan

(ayat(1)).²⁶ Dalam hal tanah yang diperlukan merupakan tanah hak ulayat masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada, pemohon hak wajib melakukan musyawarah dengan masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat dan warga pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, untuk memperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanah, dan imbalannya.

Penggunaan tanah untuk usaha perkebunan, luas maksimum dan luas minimumnya ditetapkan oleh Menteri, sedangkan pemberian hak atas tanah ditetapkan oleh instansi yang berwenang di bidang pertanahan. Dalam menetapkan luas maksimum dan luas minimum, Menteri berpedoman pada jenis tanaman, ketersediaan tanah yang sesuai secara agroklimat, modal, kapasitas pabrik, tingkat kepadatan penduduk, pola pengembangan usaha, kondisi geografis, dan perkembangan teknologi. Dilarang memindahkan hak atas tanah usaha perkebunan yang mengakibatkan terjadinya satuan usaha yang kurang dari luas minimum. Jika pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan maka pemindahan haknya dinyatakan tidak sah dan tidak dapat didaftarkan. Hal ini diatur pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan.

Luas tanah yang diperlukan untuk usaha perkebunan terutama kelapa sawit selalu diatas 5 hektar, sehingga hak atas tanah yang tepat diberikan untuk usaha perkebunan yaitu Hak Guna Usaha, hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada pasal 28 (2) yang menyatakan “Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman”.²⁷

Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004, Hak Guna Usaha untuk usaha perkebunan diberikan dengan jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Atas permohonan pemegang hak diberikan perpanjangan jangka

²⁶ Supriadi, *Hukum kehutanan & Hukum Perkebunan Di Indonesia* (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 549.

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2008), hlm. 149.

waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun oleh instansi yang berwenang di bidang pertanahan, jika pelaku usaha perkebunan yang bersangkutan menurut penilaian Menteri, memenuhi seluruh kewajibannya dan melaksanakan pengelolaan kebun sesuai dengan ketentuan teknis yang ditetapkan. Setelah jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud berakhir, atas permohonan bekas pemegang hak diberikan Hak Guna Usaha baru, dengan jangka waktu dan persyaratan yang ditentukan. Menteri dapat mengusulkan kepada instansi yang berwenang di bidang pertanahan untuk menghapus hak guna usaha tersebut apabila menurut penilaian Menteri hak guna usaha yang bersangkutan tidak dimanfaatkan sesuai dengan rencana yang dipersyaratkan dan ditelantarkan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sejak diberikannya Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

2.2.1 Jenis dan Perizinan Usaha Perkebunan

Usaha perkebunan dapat dilakukan di seluruh wilayah Indonesia oleh pelaku usaha perkebunan baik pekebun maupun perusahaan perkebunan. Ketentuan ini dimuat pada Pasal 13 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004. Badan hukum asing atau perorangan warga negara asing yang melakukan usaha perkebunan wajib bekerja sama dengan pelaku usaha perkebunan dengan membentuk badan hukum Indonesia. Badan hukum asing atau perorangan warga negara asing melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi berupa larangan membuka usaha perkebunan. Pengalihan kepemilikan badan hukum pelaku usaha perkebunan yang belum terbuka dan/atau mengalami kepailitan kepada badan hukum asing, terlebih dahulu harus mendapat saran dan pertimbangan dari Menteri yang didasarkan pada kepentingan nasional.

Usaha perkebunan terdiri atas usaha budi daya tanaman perkebunan dan/atau usaha industri pengolahan hasil perkebunan. Usaha budi daya tanaman perkebunan merupakan serangkaian kegiatan pratanam, penanaman, pemeliharaan tanaman, pemanenan, dan sortasi. Usaha industri pengolahan hasil perkebunan merupakan kegiatan pengolahan yang bahan baku utamanya hasil perkebunan untuk memperoleh nilai tambah. Industri pengolahan hasil perkebunan merupakan pengolahan hasil perkebunan yang bahan bakunya karena menurut sifat dan karakteristiknya tidak

dapat dipisahkan dengan usaha budi daya tanaman perkebunan terdiri dari gula pasir dari tebu, teh hitam dan teh hijau serta ekstraksi kelapa sawit.

Setiap pelaku usaha budi daya tanaman perkebunan dengan luasan tanah tertentu dan/atau usaha industri pengolahan hasil perkebunan dengan kapasitas pabrik tertentu wajib memiliki izin usaha perkebunan. Luasan tanah tertentu untuk usaha budi daya tanaman perkebunan dan kapasitas pabrik tertentu untuk usaha industri pengolahan hasil perkebunan ditetapkan oleh Menteri berdasarkan jenis tanaman, teknologi, tenaga kerja, dana modal. Usaha industri pengolahan hasil perkebunan harus dapat menjamin ketersediaan bahan bakunya dengan mengusahakan budi daya tanaman perkebunan sendiri, melakukan kemitraan dengan pekebun, perusahaan perkebunan, dan/atau bahan baku dari sumber lainnya. Izin usaha perkebunan diberikan oleh Gubernur untuk wilayah lintas kabupaten/kota dan Bupati/Walikota untuk wilayah kabupaten/kota. Pelaku usaha perkebunan yang telah mendapat izin usaha perkebunan wajib menyampaikan laporan perkembangan usahanya secara berkala sekurang-kurangnya 1 tahun sekali kepada pemberi izin.

2.2.2 Sengketa Pertanahan dalam Usaha Perkebunan

Sebagai Negara agraris, mayoritas penduduk Indonesia bermata pencaharian pokok sebagai petani. Hal ini berarti sumber ekonomi dan sosial penduduk sangat bergantung pada tata produksi dan hasil-hasil pertanian. Dengan demikian, persoalan pertanian sesungguhnya merupakan masalah pokok bagi masyarakat Indonesia. Masalah pertanian merupakan indikator penting untuk mengukur tingkat kesejahteraan kehidupan masyarakat Indonesia secara keseluruhan. Masalah pertanian tersebut erat kaitannya dengan status lahan garapan milik perusahaan (baik perusahaan pemerintah atau swasta) maupun milik perorangan, tidak terkecuali lahan garapan yang menyangkut masalah perkebunan di Indonesia.²⁸

²⁸ Sholih Mu'adi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2010), hlm. 38.

Sengketa pertanahan dalam usaha perkebunan erat kaitannya dengan sengketa (konflik) pada umumnya. Oleh karena itu, peneliti membahas tentang pengertian sengketa (konflik), teori konflik, serta bentuk- bentuk dari penyelesaian sengketa.

2.2.3 Pengertian Sengketa

Pembahasan mengenai penyelesaian sengketa perlu kiranya memperhatikan beberapa terminologi yang berkaitan, antara lain konflik (*Conflict*) dan sengketa (*Dispute*). Terminologi keduanya terdapat perbedaan pendapat antara pandangan yang secara tegas memisahkan dan pandangan tidak adanya perbedaan esensial antara konflik dan sengketa. Kelompok yang menyamakan keduanya mendefinisikan konflik sebagai hubungan antara dua pihak atau lebih (individual atau kelompok) yang memiliki, atau yang merasa memiliki, sasaran yang tidak sejalan.²⁹ Definisi ini membagi konflik dalam 4 (empat) tipe, yaitu "tanpa konflik", "konflik laten", "konflik terbuka" dan "konflik di permukaan".³⁰

"Tanpa konflik" menggambarkan kondisi di mana setiap kelompok atau masyarakat hidup secara damai. Pada kondisi ini bukan berarti tidak ada konflik, namun masyarakat dalam komunitas memanfaatkan konflik serta mengelolanya secara kreatif. Berbeda dengan tipe pertama, "konflik laten" menggambarkan adanya konflik yang bersifat tersembunyi. Berbeda dengan "konflik laten", "konflik di permukaan" memiliki akar yang dangkal atau tidak berakar dan munculnya dikarenakan kesalahpahaman mengenai sasaran. Konflik seperti ini dapat diatasi dengan meningkatkan komunikasi. Perpaduan antara "konflik laten" dan "konflik di permukaan" inilah yang kemudian disebut dengan "konflik terbuka". Konflik ini memiliki akar yang kuat dan sangat nyata. Mengatasi konflik seperti ini diperlukan berbagai tindakan untuk mengatasi akar penyebab dan berbagai efeknya.

²⁹ Simon Fisher et al., 2001, *Mengelola Konflik: Ketrampilan & Strategi Untuk Bertindak*, Zed Book, The British Council, hal. 4.

³⁰ *Ibid.* hlm. 6.

2.2.4 Teori konflik

Menurut Fisher, terdapat beberapa teori yang menjelaskan terjadinya konflik dan bagaimana cara menyelesaikannya, sebagai berikut :³¹

a. Teori Hubungan Masyarakat

Menganggap konflik disebabkan oleh polarisasi yang terus terjadi, ketidakpercayaan dan permusuhan diantara kelompok yang berbeda dalam suatu masyarakat. Sasaran yang ingin dicapai dalam teori ini adalah:

1. Meningkatkan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik.
2. Mengusahakan toleransi dan agar masyarakat lebih saling menerima keragaman yang ada didalamnya.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori ini menganggap bahwa konflik disebabkan oleh posisi-posisi yang tidak selaras dan perbedaan pandangan tentang konflik oleh pihak-pihak yang mengalami konflik.

Sasaran yang ingin dicapai teori ini adalah:

1. Membantu pihak-pihak yang mengalami konflik untuk memisahkan perasaan pribadi dengan berbagai masalah dan isu, dan memberikan kemampuan untuk melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan-kepentingan mereka dari pada posisi tertentu yang sudah tetap.
2. Melancarkan proses pencapaian kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak atau semua pihak.

c. Teori Kebutuhan Manusia

Teori ini berasumsi bahwa konflik yang berakar dalam disebabkan oleh kebutuhan dasar manusia-fisik, mental, dan sosial yang tidak terpenuhi atau dihalangi. Keamanan, identitas, pengakuan, partisipasi dan otonomi sering merupakan inti pembicaraan.

Sasaran yang ingin dicapai teori ini adalah:

³¹ *Ibid.* hlm. 9.

1. Membantu pihak-pihak yang mengalami konflik untuk mengidentifikasi dan mengupayakan bersama kebutuhan mereka yang tidak terpenuhi, dan menghasilkan pilihan-pilihan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan itu.
 2. Agar pihak-pihak yang mengalami konflik mencapai kesepakatan untuk memenuhi kebutuhan dasar semua pihak.
- d. Teori Kesalahpahaman antar Budaya
- Menurut teori ini, bahwa konflik disebabkan oleh ketidakcocokan dalam cara-cara komunikasi diantara berbagai budaya yang berbeda.
- Sasaran yang ingin dicapai teori ini adalah:
1. Menambah pengetahuan pihak-pihak yang mengalami konflik mengenai budaya pihak lain.
 2. Mengurangi stereotip negatif yang mereka miliki tentang pihak lain.
 3. Meningkatkan keefektifan komunikasi antar budaya.
- e. Teori Transformasi
- Teori ini berasumsi bahwa konflik disebabkan oleh masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan yang muncul sebagai masalah-masalah sosial, budaya dan ekonomi.
- Sasaran yang ingin dicapai teori ini adalah:
1. Mengubah berbagai struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan dan ketidakadilan, termasuk kesenjangan ekonomi.
 2. Meningkatkan jalinan hubungan dan sikap jangka panjang di antara pihak-pihak yang mengalami konflik.
 3. Mengembangkan berbagai proses dan sistem untuk mempromosikan pemberdayaan, keadilan, perdamaian, pengampunan, rekonsiliasi, pengakuan
- f. Teori Identitas
- Menurut teori ini, bahwa konflik disebabkan karena identitas yang terancam, sering berakar pada hilangnya sesuatu atau penderitaan dimasa lalu yang tidak terselesaikan.
- Sasaran yang ingin dicapai teori ini adalah:

1. Melalui fasilitas lokakarya dan dialog antara pihak-pihak yang mengalami konflik, sehingga mereka diharapkan dapat mengidentifikasi ancaman-ancaman dan ketakutan yang mereka rasakan masing-masing dan untuk membangun empati serta rekonsiliasi di antara mereka.
2. Meraih kesepakatan bersama yang mengakui kebutuhan identitas pokok semua pihak.

2.2.5 Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa

Tata cara penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi 2 (dua) kategori utama, yaitu :

1. Penyelesaian sengketa yudisial, yang lazim disebut dengan litigasi.
2. Penyelesaian sengketa non-yudisial atau alternatif penyelesaian sengketa.³²

1) Penyelesaian Sengketa Yudisial (Jalur Litigasi)

Dewasa ini, masyarakat terbiasa menyelesaikan kasus yang dihadapinya melalui badan peradilan. Sistem peradilan kita diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, dan terakhir diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 menentukan, penyelenggaraan kekuasaan kehakiman, dilakukan oleh Mahkamah Agung serta badan peradilan di bawahnya dan sebuah Mahkamah Konstitusi.³³

Pada Mahkamah Agung R.I. terdapat 4 lingkungan peradilan, yaitu Lingkungan Peradilan Umum, Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, Lingkungan Peradilan Agama dan Lingkungan Peradilan Militer, masing-masing dengan tingkat peradilan dibawahnya.³⁴

³² I Made Widnyana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, (Jakarta : fikahati aneska, 2009), hlm. 69.

³³ *Ibid.* hlm. 70.

³⁴ *Ibid.*

Ruang lingkup Peradilan Umum adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata. Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) memeriksa dan menyelesaikan sengketa TUN yakni sengketa dalam bidang TUN antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat TUN, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan TUN, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁵

Keunggulan utama dari litigasi adalah bahwa putusan pengadilan yang disebut putusan hakim (*a judgement*), menunjukkan kekuasaan dari negara, dan mempunyai kekuatan eksekutorial. Sedangkan kelemahannya adalah lambat, mahal, formal dan bersifat permusuhan.³⁶

2) Penyelesaian Sengketa Non-Yudisial (Alternatif Penyelesaian Sengketa)

Cara alternatif penyelesaian sengketa ini dapat memberi kesempatan yang lebih luas kepada masyarakat untuk menentukan pilihan terbaiknya, karena tidak harus melalui jalur litigasi saja. Metode ini sebenarnya sudah lama mengakar di dalam masyarakat asli Indonesia dan sangat sesuai dengan budaya bangsa kita. Cara penyelesaian sengketa melalui “musyawarah mufakat” merupakan suatu metode yang sudah lama dikenal oleh masyarakat asli Indonesia, meskipun dengan istilah yang berbeda-beda antara satu daerah dengan daerah lainnya.³⁷

Pasal 1 angka 1 dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menentukan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.³⁸

Selanjutnya Pasal 1 angka 10 dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, menentukan beberapa bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Jadi, menurut ketentuan

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.* hlm. 71

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*

ini, bentuk-bentuk penyelesaian sengketa di luar jalur peradilan umum (litigasi) adalah³⁹ :

a. Negosiasi

Negosiasi adalah proses penyelesaian sengketa yang berlangsung secara sukarela antara pihak-pihak yang mempunyai masalah atau kasus dengan cara melakukan tatap muka secara langsung untuk memperoleh kesepakatan yang dapat diterima kedua belah pihak. Negosiasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang paling umum. Bernegosiasi sudah merupakan bagian aktivitas kehidupan sehari-hari, seperti tawar-menawar harga di pasar, tawar-menawar ongkos delman atau beca dan lain-lain. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa negosiasi adalah suatu proses tarik-ulur dan adu argumentasi yang saling pengaruh-mempengaruhi diantara dua pihak yang berbeda kepentingan/pendapat mengenai pokok persoalan yang sama.⁴⁰

“negotiating is the process of working to come to an agreement with other parties, an interaction and communication process as dynamic and varied, and as subtle and nuanced, as humans themselves are or can be. People negotiate in countless situations in which they need or want something that another party can provide or withhold; when they desire to gain the cooperation, assistance, or approval of another; or wish to resolve or lessen disputes or conflict. These situations range from simple and friendly cooperative efforts to arm’s-length, perhaps mutually profitable business transactions, to antagonistic competitions, and even to complicated instances of severe and apparently intractable conflict, between extremely hostile parties. These negotiations can involve just two people, many parties, or shifting alliances or coalitions. They can involve a single issue or many issues, and can be one-time, repetitive, or ongoing”. (Godpaster, 1997 : 1).⁴¹

Secara umum, penyelesaian sengketa melalui negosiasi menawarkan keuntungan-keuntungan yang potensial, yaitu :

1. Menghindari penundaan-penundaan dalam proses pengadilan
2. Menghindari ongkos atau biaya pengadilan
3. Menghindari biaya atau kerugian sosial dan psikologis pada proses pengadilan

³⁹ *Ibid.* hlm. 72.

⁴⁰ *Ibid.* hlm. 78.

⁴¹ *Ibid.* hlm. 79.

4. Menghindari ketidakpastian atau karena hasil putusan pengadilan yang tidak dapat diduga
5. Menghindari terjadinya “pemenang mengambil semua” (*winner take all*) karena hukum berlaku mutlak. Berbeda dengan negosiasi yang memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menciptakan suatu paket keinginan-keinginan terbaik bagi kedua pihak
6. Mengurangi tekanan-tekanan dalam proses pengadilan, lebih mengikuti pertimbangan pencegahan terhadap kasus sebelum sidang dimulai, dan apabila diperlukan, selama sidang berjalan.
7. Menambah jumlah kasus yang dapat diselesaikan oleh pengacara
8. Menghindari salah satu pihak atau kedua belah pihak dari risiko penafsiran hukum yang tidak menguntungkan dan merugikan hak atau penemuan-penemuan fakta.⁴²

Selain keunggulan-keunggulan tersebut di atas, negosiasi juga memiliki beberapa kelemahan, antara lain :

1. Taktik penundaan, yaitu salah satu pihak bisa menggunakan negosiasi sebagai taktik penundaan guna secara bertahap menurunkan kekuatan pihak yang lain atau guna mencegah pihak lain melakukan gugatan hukum
2. Tidak ada jaminan terhadap pelaksanaan penyelesaian, yaitu bila para pihak menegosiasikan suatu penyelesaian, tidak ada jaminan pihak tersebut akan memenuhi kewajibannya. Bahkan bila penyelesaian tersebut dituangkan dalam suatu kontrak, pihak lain bisa saja tidak menepati janjinya untuk memenuhi kewajibannya, sehingga kemungkinan akan terjadi upaya hukum ke pengadilan guna menyelesaikan penyelesaian yang telah dinegosiasikan.⁴³

b. Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang netral dan tidak memihak sebagai fasilitator, dimana keputusan untuk mencapai suatu kesepakatan tetap diambil

⁴² *Ibid.* hlm. 82.

⁴³ *Ibid.* hlm. 83.

oleh para pihak itu sendiri, tidak oleh mediator. Dengan demikian, mediasi adalah proses penyelesaian sengketa negosiasi dengan bantuan pihak ketiga. Pihak ketiga inilah yang bertindak untuk kedua belah pihak di dalam menegosiasikan suatu sengketa.⁴⁴

Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator (seseorang yang mengatur pertemuan antara kedua belah pihak, atau lebih, yang bersengketa) untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa membuang biaya yang terlalu besar, akan tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela.⁴⁵

“Mediation is a structured negotiation process in which a neutral third party, the mediator, who is independent of the parties, assist them to agree on their own solution to their dispute by assisting them systematically to isolate the issues in dispute, to develop options for their resolution and to reach an agreement which accommodates the interest of all the disputants as much as possible. The mediator brings the parties together and will suggest options for settlement if requested to do so, but does not impose term of settlement on the parties”. (David, 1994 : 11)⁴⁶

Menurut Boyle, Capps, Flowden and Stanford, keuntungan yang diperoleh bila menggunakan mediasi yaitu :

1. Mediasi menunjukkan tingkat keberhasilan yang tinggi, rata-rata 75% - 95% kasus dapat diselesaikan dengan baik
2. Mediasi memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mendengar dan mengatakan permasalahannya. Proses mediasi adalah fair, sebab mediator mengendalikan proses mediasi tersebut, sehingga tidak memungkinkan salah satu pihak akan mendominasi pembicaraan
3. Sifatnya informal
4. Mediasi itu kreatif, sebab pendekatan pemecahan masalah dilakukan oleh mediator diikuti oleh para pihak, sehingga akan dicapai solusi yang kreatif.

⁴⁴ *Ibid.* hlm. 111.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid.* hlm. 112.

5. Proses mediasi sifatnya informatif, sehingga kedua belah pihak dapat mendengarkan dan menanggapi secara langsung
6. Proses mediasi cepat, bahkan menyangkut permasalahan yang kompleks sekalipun
7. Mediasi dapat memberikan kepuasan sebab hasilnya tergantung kepada para pihak dan seberapa besar usaha mereka untuk itu, dan juga karena mereka tidak dipaksa untuk menerima sesuatu yang tidak disukai.
8. Mediasi itu murah dibandingkan dengan proses litigasi
9. Mediasi bersifat rahasia, karena sifatnya tertutup sehingga hanya diketahui oleh para pihak dan mediator. Berbeda dengan pengadilan yang terbuka untuk umum.
10. Diskusi-diskusi dilakukan tanpa praduga-praduga
11. Sifatnya sukarela
12. Para pihak memiliki pengawasan yang lebih besar
13. Nyaman, karena segala sesuatu diatur sendiri oleh para pihak, waktu maupun jadwal peremuannya. Berbeda dengan pengadilan yang diatur oleh hakim dan waktunya tidak pasti
14. Dapat dipergunakan untuk segala jenis sengketa.⁴⁷

Mediasi juga memiliki kelemahan atau kekurangan, yaitu :

1. Kesepakatan yang telah ditulis dan ditandatangani, kekuatannya sama dengan kontrak biasa. Artinya apabila salah satu pihak tidak mau melaksanakan atau ingkar, untuk dapat berlaku harus menempuh jalur pengadilan.
2. Para pihak harus setuju untuk melakukan mediasi. Apabila salah satu pihak tidak ingin atau tidak setuju maka tidak mungkin ada mediasi
3. Tidak semua kasus cocok diselesaikan melalui mediasi
4. Mediasi prosesnya cepat, sehingga ada kemungkinan fakta-fakta yang telah mempengaruhi hasilnya tidak pernah disampaikan
5. Perlu mendapatkan waktu yang tepat untuk memperoleh persetujuan kedua belah pihak.⁴⁸

⁴⁷ *Ibid.* hlm. 165.

c. Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999). Ini berarti, arbitrase yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 merupakan cara penyelesaian suatu sengketa di luar peradilan umum yang didasarkan atas perjanjian tertulis dari pihak yang bersengketa. Tetapi tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui arbitrase, melainkan hanya sengketa mengenai hak yang menurut hukum dikuasai sepenuhnya oleh para pihak yang bersengketa atas dasar kata sepakat mereka.⁴⁹

Arbitrase adalah salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang merupakan bentuk tindakan hukum yang diakui oleh undang-undang dimana salah satu pihak atau lebih menyerahkan sengketanya, ketidaksepahamannya, ketidaksepakatannya dengan satu pihak atau lebih kepada satu orang (arbiter) atau lebih (arbiter-arbiter majelis) ahli yang profesional, yang akan bertindak sebagai hakim atau peradilan swasta yang akan menerapkan tata cara hukum negara yang berlaku atau menerapkan tata cara hukum perdamaian yang telah disepakati bersama oleh pihak tersebut terdahulu untuk sampai kepada putusan yang final dan mengikat. Oleh karena itulah prosedur dan hukum para pihak.⁵⁰

“Arbitration is the most formalized alternative to the court adjudication of disputes. In this process, disputing parties present their case to a neutral third party whi is empowered to render a decision. Pragmatic and policy considerations have led courts and legislatures to endorse arbitration as the preferred process in resolving a wide range of disputes. As a result, arbitration has been transformed today into a flexible adjudicatory process, operating both in the mandatory, public context as well as in voluntary private settings”. (Haley, 1992 : 119)⁵¹

⁴⁸ *Ibid.* hlm. 166.

⁴⁹ *Ibid.* hlm. 175.

⁵⁰ *Ibid.* hlm. 176.

⁵¹ *Ibid.*

Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, menentukan bahwa proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase mempunyai kelebihan-kelebihan, yaitu :

1. Dijamin kerahasiaan sengketa para pihak.
2. Waktu pasti, artinya dapat dihindari keterlambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif.
3. Para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur, adil.
4. Para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase.
5. Putusan arbiter merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan.
6. Tidak ada kemungkinan akan terjadi keberpihakan dalam proses pengambilan keputusan.
7. Keputusan diambil oleh arbiter atau majelis arbitrase yang ahli dibidangnya masing-masing.
8. Lebih murah bila dibandingkan dengan litigasi.
9. Lebih cepat daripada litigasi.
10. Kurang memiliki sifat permusuhan dibandingkan dengan litigasi.
11. Berlaku secara internasional
12. Ada kesempatan potensial untuk melakukan suatu perbaikan.
13. Tidak konfrontatif.
14. Proses arbitrase dilakukan dalam bentuk yang sederhana dan tidak terlalu formal.
15. Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang para pihaknya telah terikat dalam perjanjian (klausula) arbitrase.⁵²

Kelemahan-kelemahan arbitrase adalah :

⁵² *Ibid.* hlm. 215.

1. Untuk mempertemukan kehendak para pihak yang bersengketa dan membawanya ke badan arbitrase tidaklah mudah.
2. Pengakuan dan pelaksanaan keputusan arbitrase asing.
3. Telah dimaklumi dalam arbitrase tidak selalu ada keterikatan kepada putusan-putusan (yurisprudensi) arbitrase sebelumnya.
4. Arbitrase ternyata tidak mampu memberikan jawaban yang definitif terhadap semua sengketa hukum.
5. Bagaimanapun juga putusan arbitrase selalu tergantung kepada kemampuan teknis arbiter untuk memberikan keputusan yang memuaskan dan sesuai dengan rasa keadilan para pihak.⁵³

d. Konsultasi

Konsultasi (*consultation*) merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan secara langsung oleh individu-individu yang mempunyai masalah. Bentuk ini merupakan proses penyelesaian sengketa yang paling sederhana.⁵⁴

e. Fasilitasi

Fasilitasi (*facilitation*) adalah proses penyelesaian sengketa di antara para pihak dengan bantuan pihak ketiga sebagai fasilitator untuk dapat menghasilkan suatu pertemuan atau perundingan yang konstruktif dan produktif.⁵⁵

“Facilitation is a collaborative process used to help a group of individuals or parties with divergent views reach a goal or complete a task to the mutual satisfaction of the participants. The facilitator functions as a neutral process expert and avoids making substantive contributions. The facilitator’s task is to help the parties improve the definition of issues and to increase the likelihood that a consensus will be reached”. (David , 1994:10).⁵⁶

f. Konsiliasi

Konsiliasi (*conciliation*) adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pihak ketiga yang netral, dengan melakukan komunikasi dengan pihak-pihak yang berbeda pendapat secara terpisah, dengan tujuan untuk mengurangi atau meminimalisir ketegangan-ketegangan yang terjadi dan berusaha agar diantara

⁵³ *Ibid.* hlm. 216.

⁵⁴ *Ibid.* hlm. 72.

⁵⁵ *Ibid.* hlm. 73.

⁵⁶ *Ibid.*

pihak-pihak yang bersengketa tersebut dapat mencapai suatu kesepakatan bersama.⁵⁷

“Conciliation is akin to mediation but usually is used in agencies which administer rights granted under legislation, and in tribunals or courts. Often it is not a voluntary process once a complaint has been made. The conciliator usually has to ensure the terms of settlement enforce the terms of the legislation protecting the rights that are alleged to have been infringed. In other words, the conciliator acts as an advocate for the terms of the legislation under which he/she works. The conciliator need not bring the parties together but may engage in shuttle negotiation between the parties. Often tribunals established to resolve dispute in a particular industry will conciliate prior to imposing a decision on the parties”. (David, 1994 : 9).⁵⁸

g. Penilaian Ahli

Penilaian ahli (*expert determination*) adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh ahli yang ditunjuk untuk melakukan penilaian terhadap masalah atau kasus yang timbul antara para pihak sesuai dengan keahliannya, dan kemudian membuat suatu keputusan yang mengikat para pihak.⁵⁹

“Expert Determination occurs where an independent expert in the subject matter of the case is appointed to investigate the dispute and to make a binding decision on the dispute. The writer advises the expert to prepare a draft opinion and submit it to all parties. This turns the process into a type of mediation on the draft opinion and gives responsibility back to the parties if possible”. (David, 1994 : 10)⁶⁰

2.3 Keberadaan Hak Guna Usaha Atas Tanah Untuk Usaha Perkebunan PT. Sekar Bumi Alam Lestari

PT. Sekar Bumi Alam Lestari merupakan salah satu perusahaan yang memperoleh Hak Guna Usaha untuk usaha perkebunan di Propinsi Riau, tepatnya di Kabupaten Kampar. PT. Sekar Bumi Alam Lestari memperoleh Hak Guna Usaha berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 36/HGU/BPN/1994 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Nama PT. Sekar Bumi Alam Lestari, Atas Tanah di Kabupaten Kampar.

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.* hlm. 74.

⁶⁰ *Ibid.*

PT. Sekar Bumi Alam Lestari adalah Badan Hukum dengan fasilitas Penanaman Modal Dalam Negeri yang telah mendapat Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal tanggal 12 April 1989 Nomor 220/I/PMDN/1989, serta telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Hak Guna Usaha atas tanah Negara bekas kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi yang telah dilepaskan berdasarkan Keputusan Menteri Kehutanan Republik Indonesia tanggal 5 Agustus 1991 Nomor 492/KPTS-II/1991

Untuk memperoleh Hak Guna Usaha harus didahului dengan pengajuan permohonan untuk memperoleh Hak Guna Usaha, prosedur pengajuannya yaitu :

1. Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat (sesuai kewenangan) atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (sesuai kewenangan) melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat dengan tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
2. Permohonan tersebut memuat keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai data fisik dan yuridis dari tanahnya, serta keterangan lain yang dianggap perlu.
3. Permohonan tersebut juga harus dilampiri dengan :
 - a. Fotokopi identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum
 - b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang
 - c. Ijin lokasi atau surat penunjukkan penggunaan tanah atau surat ijin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
 - d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya

- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMN) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu.⁶¹

Setelah berkas permohonan Hak Guna Usaha diterima, Kepala Kantor Wilayah :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, apabila data tersebut belum lengkap, maka kepala Kantor Wilayah memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya
2. Mencatat pada formulir isian
3. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
4. Memerintahkan kepada Kepala Bidang terkait untuk melengkapi bahan-bahan yang diperlukan
5. Memerintahkan kepada Panitia Pemeriksaan Tanah B atau petugas yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan tanah
6. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur dan melakukan pengukuran
7. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka setelah mempertimbangkan pendapat Panitia Pemeriksaan Tanah B atau petugas yang ditunjuk, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.⁶²

Panitia Pemeriksaan Tanah B dibentuk berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 yang kemudian diganti dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007, dengan susunan panitia sebagai berikut :

⁶¹ Modul BPN, *op. cit.*, hlm. 7.

⁶² *Ibid.* hlm. 8.

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, sebagai Ketua merangkap anggota
2. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, sebagai anggota
3. Kepala Bidang Survey, Pengukuran dan Pemetaan, sebagai anggota
4. Kepala Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan, sebagai anggota
5. Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, sebagai anggota
6. Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk, sebagai anggota
7. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan, sebagai anggota
8. Kepala Dinas Instansi Teknis terkait Provinsi, sebagai anggota sesuai dengan rencana penggunaan tanah
9. Kepala Dinas Kehutanan Provinsi, sebagai anggota apabila tanah yang dimohon berasal dari pelepasan kawasan hutan atau berbatasan dengan kawasan hutan
10. Kepala Seksi Penetapan Hak Tanah Perorangan atau Kepala Seksi Penetapan Tanah Badan Hukum atau Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, sebagai anggota.⁶³

Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah B yaitu :

- a. Mengadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian, perpanjangan, pembaharuan Hak Guna Usaha
- b. Mengadakan penelitian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya
- c. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon
- d. Menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah
- e. Panitia B melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapangan termasuk data pendukung lainnya

⁶³ *Ibid.* hlm. 9.

- f. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam Risalah Panitia Tanah B yang ditandatangani oleh semua anggota Panitia B.⁶⁴

Menurut Mahyudin, Kasi Penetapan Hak Badan Hukum Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau, proses perizinan untuk PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah dilakukan sesuai prosedur yang ada, dimulai dari adanya bukti penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Riau cq. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah tanggal 25 Juli 1990 Nomor KPTS.11/PT.VII/1990 juncto tanggal 30 Januari 1991 Nomor KPTS.44/IL-I/1991 tentang Pencadangan Tanah, Ijin Lokasi dan Pembebasan Hak/ Pembelian Tanah serta Berita Acara Panitia Pembebasan Tanah Daerah Tingkat II Kampar tanggal 23 Januari 1992 Nomor B.a109/SBO/PPT/1992. Menurut Peta Gambar Situasi Khusus tanggal 21 April 1993 Nomor 01/1993 luasnya 6200 hektar yang terletak di Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.⁶⁵

Sebelum keluarnya izin Hak Guna Usaha atas PT. Sekar Bumi Alam Lestari, tim dari Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau yang tergabung di dalam Panitia B (Panitia Pemeriksa Tanah) sudah meneliti dan turun ke lapangan untuk mengecek tanah yang akan diberikan izin pengelolaan Hak Guna Usaha, hal ini dapat dilihat dalam Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 2 September 1991 Nomor 22/RSL/HGU/1991 yang memuat tentang kesimpulan bahwa permohonan untuk memperoleh izin Hak Guna Usaha atas nama PT Sekar Bumi Alam Lestari dapat diluluskan dengan alasan tidak ada pihak yang berkeberatan dan pemohon telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh izin usaha.⁶⁶

Pada tanggal 29 Juli 1994, Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui keputusannya nomor 36/HGU/BPN/94 memberikan Hak Guna

⁶⁴ *Ibid.* hlm. 10.

⁶⁵ Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Mahyudin, Kasi Penetapan Hak Badan Hukum Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau, tanggal 18 November 2010 pukul 10.00 – 11.00 WIB.

⁶⁶ *Ibid.*

Usaha atas nama PT. Sekar Bumi Alam Lestari seluas 6200 hektar selama 30 tahun yang akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah beberapa kali dilakukan peninjauan ulang oleh Kanwil BPN Provinsi Riau melalui Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar dikarenakan adanya tuntutan masyarakat terhadap batas-batas tanah yang dikuasai PT. Sekar Bumi Alam Lestari dengan Hak Guna Usaha tersebut. Antara Lain pada tahun 2000 yang dimohonkan oleh Kelompok Tani Sawit Dusun Rumah Tiga dan Dusun Sei Sepahat Koto Garo. Permohonan tersebut diajukan kepada Pemerintah Kabupaten Kampar dan telah ditindak lanjuti dengan mengirimkan surat oleh Bupati Kampar kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar mengenai sengketa tersebut. Berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, luas tanah dan batas-batas izin Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah sesuai dengan izin yang diberikan kepada perusahaan tersebut dan tidak mengambil lahan masyarakat.

2.4 Sengketa Pertanahan Atas Tanah Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Lestari Dengan Masyarakat Yang Tergabung Dalam Kelompok Tani Gotong Royong

Banyaknya permasalahan di bidang pertanahan untuk usaha perkebunan terutama di Kabupaten Kampar, menurut H. Nukman Hakim, SH, Asisten Pemerintahan Setda Kampar dikarenakan beberapa faktor, diantaranya kurang pekanya perusahaan yang menggarap lahan terhadap penduduk sekitar, tidak maksimalnya penggarapan lahan yang telah diberi izin untuk usaha perkebunan perusahaan sehingga ada lahan yang dibiarkan beberapa lama tidak dimanfaatkan oleh perusahaan yang termasuk ke dalam area perizinan perusahaan tersebut dimanfaatkan oleh warga sekitar. Ada beberapa kasus yang terjadi karena ketidakpekaan perusahaan dan juga dipengaruhi oleh kurangnya lahan pekerjaan dan tanah yang semakin sedikit, seperti kasus adanya anak kemenakan yang menuntut

tanah/lahan yang dikuasai oleh perusahaan walaupun dulunya tanah tersebut telah diganti rugi dan diterima oleh paman ataupun kakeknya sebagai penghulu adat.⁶⁷

Permasalahan antara masyarakat dengan PT. Sekar Bumi Alam lestari telah beberapa kali terjadi, diantaranya pada tahun 2000 antara Kelompok Tani Sawit Dusun Rumah Tiga dan Sei Sepahat Desa Koto Garo Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar. Pemerintah Kabupaten Kampar memfasilitasi untuk diadakan pertemuan diantara kedua belah pihak, pertemuan tersebut juga merekomendasikan peninjauan ulang tentang izin Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar. Pada tanggal 20 Juni tahun 2000, melalui suratnya Nomor 263/500/2000, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar menyatakan telah memeriksa dan meninjau izin Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari dan menyatakan izin tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁶⁸

Pada tahun 2003, masyarakat Desa Koto Garo kembali bermasalah dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari. Pemda Kampar menindaklanjuti dengan mengundang masyarakat dan pihak PT. Sekar Bumi Alam Lestari untuk menghadiri pertemuan di ruang Asisten Pemerintahan Setda Kampar pada hari jumat tanggal 25 Juli 2003. Pertemuan tersebut juga melibatkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar. Hasil pertemuan tersebut juga merekomendasikan agar Badan Pertanahan Kabupaten Kampar untuk meninjau kembali izin Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari serta untuk turun langsung ke lapangan. Hal ini pun dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dan kembali menyatakan bahwa izin Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan batas-batas tanah dalam izin Hak Guna Usaha tersebut telah sesuai dengan yang diberikan dalam sertifikat Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari.⁶⁹

⁶⁷ Hasil wawancara Penulis dengan Bapak H. Nukman Hakim, SH, Asisten Pemerintahan Setda Kampar, tanggal 19 November 2010 pukul 10.00 – 11.00 WIB.

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*

Pada tanggal 13 Desember 2006, Kepala Dusun I Utusan Masyarakat Desa Koto Aman Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar melalui suratnya Nomor 03/DS/KA/XII/2006 meminta kepada Gubernur Riau untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah Desa Koto Aman. Sengketa tersebut berkaitan dengan ganti rugi lahan masyarakat yang dilakukan oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari. Kemudian Pemerintah Provinsi Riau melimpahkan permasalahan tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Kampar melalui suratnya Nomor 592.2/PH/88.01 tertanggal 16 Januari 2007 dikarenakan tempat sengketa tersebut berada di wilayah Kabupaten Kampar. Pada tanggal 31 Maret 2007, menindaklanjuti surat dari Pemerintah Provinsi Riau, Pemerintah Kampar mengundang para pihak yang bersengketa untuk mengadakan pertemuan di ruang rapat Bupati Kampar yang dilaksanakan pada tanggal 9 April 2007. Pertemuan tersebut menyepakati untuk memproses tuntutan warga tentang ganti rugi lahan oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari. Kemudian diadakanlah pemeriksaan administrasi dokumen yang dimiliki oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari dan berdasarkan pemeriksaan tersebut bahwa lahan yang dituntut oleh masyarakat Koto Aman Kecamatan Tapung Hilir yang terdapat di Desa Koto Aman sudah diganti rugi melalui Tim Pemda Kampar tahun 1992. Hasil pemeriksaan dokumen tersebut kemudian disampaikan oleh Bupati Kampar melalui suratnya tertanggal 2 Mei 2007 Nomor 100/Pem/V/2007/654 kepada Camat Tapung Hilir di Koto Garo untuk menyampaikan hasil pemeriksaan dokumen tersebut kepada masyarakat Koto Aman Kecamatan Tapung Hilir, Kabupaten Kampar.⁷⁰

Pada tahun 2009, lahan yang dimiliki PT. Sekar Bumi Alam Lestari dengan izin Hak Guna Usaha Nomor 36/HGU/BPN/94 kembali dipermasalahkan oleh masyarakat di Desa Koto Garo yang kali ini diajukan oleh Kelompok Tani Gotong Royong. Upaya penyelesaian sengketa tersebut juga telah dilakukan melalui mediasi oleh Pemerintah Kabupaten Kampar, akan tetapi menemui jalan buntu sehingga para pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum.⁷¹

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ *Ibid.*

2.5 Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa Petanahan Atas Tanah Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Lestari Dengan Masyarakat Yang Tergabung Dalam Kelompok Tani Gotong Royong

Penyelesaian sengketa pada lahan yang dimiliki PT. Sekar Bumi Alam Lestari selalu dilakukan dengan upaya mediasi oleh Pemerintah Kabupaten Kampar. Kendala yang dihadapi yaitu adanya pihak-pihak tertentu yang mendorong agar terjadi perselisihan antara masyarakat dengan perusahaan perkebunan sehingga sering terjadi benturan antara masyarakat dengan perusahaan perkebunan. Pihak-pihak tersebut biasanya berasal dari Lembaga Swadaya Masyarakat yang mengumpulkan masyarakat dan menyatakan bahwa lahan yang dimiliki perusahaan tersebut merupakan hak mereka. Hal ini menyebabkan banyaknya terjadi konflik pertanahan, terutama di Kabupaten Kampar.⁷²

Banyaknya Lembaga Swadaya Masyarakat yang mendorong masyarakat untuk mengajukan klaim atas lahan yang telah dimiliki oleh perusahaan perkebunan menyebabkan timbulnya konflik pertanahan antara masyarakat dengan perusahaan perkebunan. Hal ini bisa menyebabkan terganggunya iklim investasi di bidang perkebunan terutama di wilayah Kabupaten Kampar, Provinsi Riau. Kendala-kendala ini telah diupayakan untuk diatasi, antara lain dengan memberikan pengarahan kepada masyarakat mengenai kondisi di daerah tempat tinggalnya yaitu adanya perusahaan perkebunan yang melakukan usaha dengan izin yang telah diberikan pemerintah. Untuk melakukan pengawasan terkait dengan banyaknya Lembaga Swadaya Masyarakat, pemerintah mengakui sulit untuk melakukannya sehingga sengketa pertanahan yang disebabkan oleh provokasi pihak-pihak tertentu masih sering terjadi.⁷³

Pada tahun 2009, terjadi sengketa pada lahan yang dikelola oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari dengan Kelompok Tani Gotong Royong atas tanah yang dikuasai PT. Sekar Bumi Alam Lestari dengan izin Hak Guna Usaha Nomor 36/HGU/BPN/94. Penyelesaian sengketa ini telah dilakukan melalui mediasi oleh Pemerintah

⁷² *Ibid*

⁷³ *Ibid*

Kabupaten Kampar, akan tetapi menemui jalan buntu sehingga para pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum.⁷⁴

Kelompok Tani Gotong Royong yang berkedudukan di Desa Koto Garo Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar, Provinsi Riau kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bangkinang. Sengketa ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bangkinang melalui putusannya Nomor : 36/Pdt.G/2009/PN.Bkn.

Pihak penggugat yaitu Kelompok Tani Gotong Royong, berkedudukan/beralamat di Desa Kota Garo Kec. Tapung Hilir Kab. Kampar Prov. Riau. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Syarifuddin SH., Zulfikri, SH. Dan Yohanes M. Din SH., para Advokat dari kantor hukum/law office SYARIFUDDIN A. BAKAR SH & PARTNERS di Jl. Teratai No. 56/ B Lt.2 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 22 Juli 2009. Dan pihak tergugat, PT. Sekar Bumi Alam Lestari, beralamat di Jalan Tuanku Tambusai Komplek Taman Anggrek B2-B4 Pekanbaru. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Amran Hutajulu, SH, Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor di Jl. Lili I No. 85 Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 19 Oktober 2009.

Kelompok Tani Gotong Royong adalah kelompok tani yang bertujuan menghimpun warga sekitar guna berpartisipasi aktif dalam program pembangunan desa dengan pengembangan dan pengolahan budi daya pertanian, peternakan dan kegiatan sosial kemasyarakatan yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, yang telah berdiri sejak tahun 1999 yang terdaftar di Desa Kota Garo pada tahun 2002 dan kemudian diaktakan pada tanggal 16 Agustus 2008 No. 5 dengan jumlah anggota sebanyak 60 (enam puluh) orang. Sejak berdiri sampai sekarang telah berkembang dengan baik dengan menempati area lahan seluas lebih kurang 341,5 hektar dengan kriteria fotografi 15 % lahan kering, 85% lahan rawa termasuk rawa Tapung yang terletak setempat dikenal dengan nama Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo Kec. Tapung Hilir Kab. Kampar Prov. Riau. Batas-batas tanah yang ditempati Kelompok Tani Gotong Royong adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Kebun Sungai Tapung;

⁷⁴ *Ibid.*

- Sebelah Selatan berbatas dengan Sungai Tapung Kanan;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sungai Baso;
- Sebelah Barat berbatas dengan Kebun PT. Sekarbumi Alam lestari;

Lahan seluas 341,5 hektar tidak seluruhnya diolah oleh Kelompok Tani Gotong Royong tersebut, tetapi sebagian lahan telah diusahakan berupa tanaman sawit yang telah menghasilkan dan siap panen berumur 4 s/d 10 tahun seluas lebih kurang 40 hektar, tanaman belum menghasilkan umur 0 s/d 3 tahun seluas 70 hektar dan areal kosong yang pernah dibersihkan seluas 10 hektar dan sisanya seluas 121,5 hektar adalah merupakan Daerah Aliran Sungai (DAS).

Pada bulan Juli 2008, PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah mengklaim bahwa areal kebun sawit milik Kelompok Tani Gotong Royong adalah miliknya sehingga terjadilah konflik yang sangat panjang, dimana PT. Sekar Bumi Alam Lestari menurut Kelompok Tani Gotong Royong terhitung bulan Agustus 2008 telah melakukan penindasan dan melakukan pemanenan secara paksa dan telah menggunakan aparat hukum dalam melaksanakan pekerjaan panen kelapa sawit milik Kelompok Tani Gotong Royong tersebut. Menurut Kelompok Tani Gotong Royong, pada hakekatnya seluruh sawit yang telah ditanam diatas lahan 40 hektar dan 70 hektar itu yang menanamnya adalah Kelompok Tani Gotong Royong dan bukan PT. Sekar Bumi Alam Lestari, karena sejak dari membersihkan lahan, menanam dan menikmati hasil sejak 10 tahun yang lalu tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun, tetapi terakhir sejak bulan Juli 2008 yang lalu, PT. Sekar Bumi Alam Lestari mengklaim bahwa kebun sawit tersebut adalah miliknya. Setiap terjadi perdebatan dan perselisihan antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari, PT. Sekar Bumi Alam Lestari sering mendalilkan bahwa sawit yang telah dipanen diatas areal 40 hektar itu adalah miliknya dengan berdasarkan Izin Prinsip dan Sertifikat Hak Guna Usaha, tetapi bila diteliti dengan seksama menurut Kelompok Tani Gotong Royong bahwa dengan berdasarkan Izin Prinsip tahun 1991 dan Sertifikat HGU tahun 1994, pemerintah hanya memberikan izin perkebunan dengan memberikan areal seluas 6200 hektar hanya untuk tanaman coklat, karet dan kelapa hibrida tetapi kenapa PT. Sekar Bumi Alam Lestari mengklaim sawit miilik

kelompok ini adalah masuk kedalam arealnya dan PT. Sekar Bumi Alam Lestari yang menanam sawit tersebut.

Terhitung bulan Agustus 2008, Kelompok Tani Gotong Royong tidak dapat lagi memanen sawit yang ditanami dan dimiliki Kelompok Tani Gotong Royong, hal ini disebabkan PT. Sekar Bumi Alam Lestari menghalanginya dengan bantuan security dan aparat penegak hukum (Brimob dari Mabes Polri), sehingga PT. Sekar Bumi Alam Lestari yang berkuasa dan dapat memanen dengan secara paksa dan terhitung sejak itu pula telah hilang mata pencaharian Kelompok Tani Gotong Royong.

Berdasarkan hal tersebut, Kelompok Tani Gotong Royong merasa PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara dan pelaksanaan izin prinsip dan peruntukan lahan Hak Guna Usaha sudah tidak sesuai dengan syarat dan tujuan diberikannya Hak Guna Usaha kepada PT. Sekar Bumi Alam Lestari dan juga telah melanggar maksud dan tujuan sebagaimana dalam pasal 9 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 17 ayat (1) b ke-2 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dimana akibatnya telah membawa kerugian atas diri penggugat yaitu Kelompok Tani Gotong Royong yang tidak sedikit jumlahnya, baik kerugian materiel maupun kerugian immateriel.

PT. Sekar Bumi Alam Lestari kemudian mengajukan jawaban atas dalil-dalil tuntutan dari Kelompok Tani Gotong Royong yaitu Kelompok Tani Gotong Royong tidak menguraikan secara jelas dan terperinci tentang obyek gugatannya, hanya mendalilkan memiliki tanah dengan luas 341,5 hektar tanpa memperinci secara tegas seberapa ukuran panjang dan lebar tanah pada setiap arah Barat, Timur, Selatan dan Utara, dan juga tidak menguraikan secara pasti tentang tata cara perolehan haknya serta tidak didukung oleh alas hak kepemilikan tanah yang seharusnya dipenuhi oleh Kelompok Tani Gotong Royong tersebut berikut perizinan yang ditentukan untuk itu. Batas-batas tanah yang disebutkan oleh Kelompok Tani Gotong Royong sangat tidak jelas oleh karena hanya didasarkan pada batas-batas alam/Sungai Tapung, Sungai Tapung Kanan dan Sungai Bangso serta selainnya Hak Guna Usaha tergugat pada

arah sebelah Timur tidak ada berbatasan dengan tanah yang disebutkan oleh Kelompok Tani Gotong Royong tersebut.

PT. Sekar Bumi Alam Lestari mengatakan bahwa tidak benar terhitung bulan Agustus 2008 telah melakukan penindasan dan melakukan pemanenan sawit secara paksa akan tetapi faktanya bahwa PT. Sekar Bmi Alam Lestari hanya melakukan aktifitas usaha perkebunan/pemanenan pada areal Hak Guna Usaha yang diperolehnya secara sah dari Pemerintah RI sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraia/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 36/HGU/BPN/1994 tentang pemberian Hak Guna Usaha atas nama Tergugat tanggal 29 Juli 1994 Jo. Sertifikat Hak Guna Usaha No.1 tanggal 1 Desember 1994.

PT Sekar Bumi Alam Lestari telah mendapat izin mengenai perubahan komoditi dari tanaman coklat, karet dan kelapa hibrida menjadi kelapa sawit atas persetujuan Instansi yang berwenang berdasarkan Surat Menteri Pertanian RI No. HK. 350/E.4.989/12.91 tanggal 9 Desember 1991, perihal persetujuan perubahan jenis tanaman menjadi kelapa sawit. PT. Sekar Bumi Alam Lestari juga membantah telah melakukan perbuatan melawan hukum dan juga telah melakukan usaha perkebunan dengan mematuhi hal-hal yang ditentukan dalam Hak Guna Usaha. PT. Sekar Bumi Alam Lestari hanya menguasai serta melakukan pemanenan kelapa sawit miliknya diatas areal Hak Guna Usaha yang diperolehnya secara sah.

Dalam perkara tersebut, PT. Sekar Bumi Alam Lestari mengajukan dua orang saksi, yaitu :

1. H. Ilyas Sayang
2. Saparuddin.

Saksi H. Ilyas Sayang merupakan Kepala Desa Kota Garo sejak tahun 2003 sampai sekarang. Beliau menerangkan di Kantor Desa Kota Garo tidak terdaftar nama Kelompok Tani Gotong Royong tersebut dan mengetahui PT. Sekar Bumi Alam Lestari selaku perusahaan yang memperoleh lahan Hak Guna Usaha seluas 6.200 hektar yang terletak di Desa Kota Garo Kec. Tapung Hilir Kab. Kampar dengan Izin Prinsip dari Pemerintah pada tahun 1991 dan mulai merintis kegiatannya sesuai dengan peruntukkan lahan yang diberikan kepadanya sejak tahun 1991. Adapun asal-

usulnya PT. Sekar Bumi Alam Lestari memiliki tanah tersebut berasal dari penggantian ganti rugi kepada masyarakat yang terjadi sekitar tahun 1992 - 1993, namun H. Ilyas Sayang tidak mengetahui berapa luas lahan dan berapa besarnya ganti rugi yang diberikan oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari kepada masyarakat. Lahan yang terletak di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo, dahulunya adalah milik orang tua H. Ilyas Sayang yang ditanami pohon karet, dan lahan tersebut juga telah diganti rugi oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari dan ternyata tanah obyek sengketa yang ditunjuk oleh Kelompok Tani Gotong Royong ketika dilaksanakan pemeriksaan setempat tersebut dahulunya merupakan areal perladangan orangtuanya yang dikenal sebagai areal Rumah Nan Tigo yang berasal dari nenek moyang orangtuanya dan sudah diganti rugi oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari dari ganti rugi tersebut diterima oleh H. Ilyas Sayang.

Selain H. Ilyas Sayang, sebanyak 64 warga masyarakat juga mendapat ganti kerugian dari PT. Sekar Bumi Alam Lestari dan sepengetahuan H. Ilyas Sayang tidak ada warga yang mengeluh atas ganti rugi yang diberikan oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari tersebut. H. Ilyas Sayang tidak mengetahui tanah objek sengketa seluas 341,5 hektar yang diakui oleh Kelompok Tani Gotong Royong sebagai miliknya dan selaku Kelapa Desa Kota Garo, H. Ilyas Sayang tidak pernah mengeluarkan surat berupa alas hak kepemilikan atas nama Kelompok Tani Gotong Royong.

H. Ilyas Sayang selaku Kepala Desa tidak pernah mengeluarkan dan tidak pernah menandatangani Surat Keterangan Tanah Anggota Kelompok Tani Gotong Royong yaitu atas nama Adam Prima Pohan, Sari Nanti Pardede, Alex Sander, Sabar Pardede, Erika, Epi Erlinda, Murni. S. Namun yang mengeluarkan dan menandatangani surat tanah tersebut adalah oknum pegawai Kantor Camat bernama Adelius Kurniawan tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin dari H. Ilyas Sayang selaku Kepala Desa sebagaimana berdasarkan pengakuan permohonan maaf Adelius Kurniawan secara lisan dan tertulis. Selama menjadi Kelapa Desa Koto Garo, telah dilakukan pengukuran dilokasi PT. Sekar Bumi Alam Lestari sebanyak 3 kali dan tanah obyek sengketa tersebut merupakan bagian dari areal Hak Guna Usaha milik PT. Sekar Bumi Alam Lestari.

Permasalahan kepemilikan lahan antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari sudah pernah diselesaikan dengan diadakan pertemuan di DPRD Kabupaten Kampar dan juga dilakukan peninjauan lokasi, sedangkan hasil di DPRD Kabupaten Kampar tersebut dibuat secara tertulis, yang mana menerangkan benar tanah yang diklaim penggugat tersebut merupakan tanah yang masuk areal Hak Guna Usaha milik PT. Sekar Bumi Alam Lestari, dan PT. Sekar Bumi Alam Lestari dalam menjalankan kegiatan usahanya sesuai sebagaimana yang telah ditentukan peruntukan Hak Guna Usaha yang diberikan tersebut dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dahulunya sebelum lahan Hak Guna Usaha tersebut dimiliki oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari berdasarkan Izin Prinsip tahun 1991, pada tahun 1970 s/d 1980 lahan/ tanah tersebut merupakan lahan perusahaan pemegang Hak Pengelolaan Hutan yaitu PT. Kulim dan PT. Sindotium.

Saksi lainnya yaitu Saparuddin mengatakan tidak kenal dan tidak tahu dengan penggugat yaitu Kelompok Tani Gotong Royong, tetapi mengetahui tentang PT. Sekar Bumi Alam Lestari karena dahulu pernah bekerja dan digaji pada PT. Sekar Bumi Alam Lestari sejak tahun 1995 s/d 1999. Pada saat itu sudah dimulai penanaman kelapa sawit oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari di areal Hak Guna Usaha milik PT. Sekar Bumi Alam Lestari di Desa Kota Garo Kec. Tapung Hilir Kab. Kampar. Saparuddin juga mengetahui tanah obyek sengketa beserta kebun sawit diatasnya adalah termasuk lahan Hak Guna Usaha seluas 6.200 hektar milik PT. Sekar Bumi Alam Lestari, sedangkan alas hak PT. Sekar Bumi Alam Lestari bisa memiliki lahan di daerah Desa Kota Garo berasal dari ganti rugi yang dilakukan oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari tersebut kepada warga Desa Kota Garo, dimana dirinya merupakan salah satu warganya yang menerima ganti rugi tersebut. Pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari terjadi sekitar tahun 1992 sampai dengan tahun 1993 dan pembayaran ganti rugi tersebut sudah selesai dibayarkan semuanya. Menurut Saparuddin, Kelompok Tani Gotong Royong tidak ada memiliki tanah/lahan di lokasi Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari dan di dalam Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari tidak ada kelompok

tani. Saparuddin juga mengatakan mengetahui pernah diadakan pertemuan di DPRD Kabupaten Kampar untuk membahas permasalahan tanah yang terjadi antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari dan pernah dilakukan peninjauan ke lokasi oleh DPRD Kab. Kampar, namun dirinya tidak mengetahui bagaimana hasilnya.

Dalam pertimbangan hukumnya, hakim menyatakan pokok persengketaan dalam perkara ini yaitu :

1. Apakah areal seluas 41,5 hektar beserta tanaman kelapa sawit di atasnya adalah milik penggugat (Kelompok Tani Gotong Royong) atau merupakan areal Hak Guna Usaha milik tergugat (PT. Sekar Bumi Alam Lestari)
2. Apakah Izin Prinsip Hak Guna Usaha dan Sertifikat Hak Guna Usaha budidaya kelapa sawit dilahan seluas 6200 hektar atas nama tergugat (PT. Sekar Bumi Alam Lestari) sah atau tidak menurut hukum.

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dari jawab-menjawab antara penggugat (Kelompok Tani Gotong Royong) dan tergugat (PT. Sekar Bumi Alam Lestari) dan setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati bukti-bukti berupa surat Keterangan Tanah yang diajukan Kelompok Tani Gotong Royong untuk menunjukkan alas hak kepemilikan Kelompok Tani Gotong Royong atas tanah obyek sengketa seluas 341,5 hektar dengan batas-batas sempadannya yang terletak di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo Kab. Kampar, namun ternyata Surat Keterangan Tanah tersebut malah menerangkan bahwa kepemilikan atas tanah masing-masing seluas lebih kurang 2 (dua) hektar, yang mana jika ditotalkan seluruh luas tanahnya adalah 15 lima belas) hektar dan batas-batas sempadannya pun tidak sama dengan yang didalilkan Kelompok Tani Gotong Royong, apalagi Kelompok Tani Gotong Royong juga tidak dapat menunjukkan surat asli dari bukti tersebut. Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti-bukti surat berupa Surat Keterangan Tanah tersebut diatas tidak dapat membuktikan kepemilikan Kelompok Tani Gotong Royong atas tanah obyek sengketa seluas 341,5 hektar tersebut

Saksi H. Ilyas Sayang selaku Kepala Desa Kota Garo didepan persidangan yang menyatakan bahwa Kelompok Tani Gotong Royong tidak terdaftar di Kantor

Pemerintah Desa Kota Garo dan juga tidak ada satupun bukti surat Kelompok Tani Gotong Royong yang menunjukkan Kelompok Tani Gotong Royong tersebut telah terdaftar di Pemerintahan Desa setempat dan Kelompok Tani Gotong Royong juga tidak ada mengajukan bukti berupa Kartu Keanggotaan Kelompok Tani Gotong Royong, karena hal ini sangat janggal sekali menurut Majelis Hakim terhadap suatu Kelompok Tani dengan beranggotakan banyak orang berjumlah 60 (enam puluh) orang, tetapi tidak memiliki Kartu Keanggotaan yang resmi dikeluarkan oleh pengurus serta diketahui oleh Pemerintah Desa setempat. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim menilai dan berpendapat bahwa pembentukan/ pendirian Kelompok Tani Gotong Royong atas nama pengugat mengada-ada atau tidak benar adanya menurut hukum.

Setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati bukti surat berupa alas hak kepemilikan PT. Sekar Bumi Alam Lestari atas tanah obyek sengketa, bahwa PT. Sekar Bumi Alam Lestari memperoleh tanah dengan Hak Guna Usaha seluas \pm 6425 hektar berdasarkan Keputusan Menteri Kehutanan No. 492/Kpts-II/1991 tertanggal 5 Agustus 1991, yang mana intinya dalam Keputusan tersebut menyatakan melepaskan areal hutan yang terletak di kelompok hutan Sungai Tapung Kanan - Sungai Tapung Kiri dan sekitarnya Kabupaten Kampar Provinsi Riau dan menyerahkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dibebani dengan Hak Guna Usaha untuk keperluan budidaya perkebunan karet coklat dan kelapa hibrida atas nama PT. Sekar Bumi Alam Lestari. Setelah mendapat persetujuan pelepasan tanah tersebut kemudian keluar Surat Persetujuan Menteri Pertanian tertanggal 9 Desember 1991 mengenai perubahan jenis tanaman yang semula tanah tersebut akan digunakan untuk budidaya karet, coklat dan kelapa hibrida menjadi budidaya kelapa sawit atas dasar permohonan yang diajukan oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari. Selanjutnya diterbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 36/HGU/BPN/94 tentang Pemberian Hak Guna Usaha atas nama PT. Sekar Bumi Alam Lestari atas tanah di Kabupaten Kampar yang mana dalam Keputusan tersebut pada intinya menyatakan bahwa PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh tanah dengan Hak Guna Usaha seluas 6.200 hektar

atas tanah negara bekas kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi yang telah dilepaskan selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 25 (dua puluh lima) tahun yang terletak di sebagian kelompok hutan Sungai Tapung Kanan - Sungai Tapung Kiri sekitarnya Kabupaten Kampar berdasarkan Surat keputusan Menteri Kehutanan RI No. 492/KPTS-I/1991 tertanggal 5 Agustus 1991 menurut Peta Gambar Situasi Khusus No.01/1993 tertanggal 21 April 1993. Selanjutnya terhadap tanah dengan Hak Guna Usaha yang diberikan kepada PT. Sekar Bumi Alam Lestari tersebut diterbitkan Sertifikat/Buku Tanah Hak Guna Usaha No.01 seluas 6.200 hektar atas nama PT. Sekar Bumi Alam Lestari tertanggal 1 Desember 1994 dengan Surat Ukur No. 16/1994 tertanggal 21 April 1993.

Setelah memeriksa dan mencermati bukti surat serta dihubungkan hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gambar situasi tanah Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat/Buku Tanah No.01 tertanggal 1 Desember 1994 dengan Surat Ukur No. 16/1994 tertanggal 21 April 1993 tersebut adalah sama dengan hasil gambar situasi yang dilakukan oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari dengan petugas pengukuran dan pemetaan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, yang mana petugas BPN menerangkan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa termasuk ke dalam tanah Hak Guna Usaha PT. Sekar Bumi Alam Lestari.

PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah membayar ganti rugi kepada masyarakat yang tanahnya masuk kedalam lahan/tanah Hak Guna Usaha tersebut selama jangka waktu sekitar bulan Januari 1992 sampai Oktober 1993 dengan pembayaran yang bervariasi setiap individu sebagaimana tercantum dalam bukti surat dan keterangan saksi H. Ilyas Sayang dan saksi Saparudin yang ikut mendapatkan pembayaran ganti kerugian tersebut.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa proses perolehan tanah seluas 6.200 hektar dengan Hak Guna Usaha atas nama PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan hukum sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 Bab IV pasal 28 sampai pasal 34 Jo.

Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 BAB II pasal 2 sampai pasal 18. Sedangkan terhadap hal perubahan budidaya karet, coklat dan kelapa hibrida menjadi budidaya kelapa sawit tersebut tidaklah bertentangan dengan hukum, karena tanah Hak Guna Usaha yang diberikan kepada pemegang hak dalam hal ini PT. Sekar Bumi Alam Lestari harus diperuntukkan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan, yang mana perubahan menjadi kebun sawit tersebut masih dalam lingkup perkebunan/pertanian. Perubahan tersebut juga mendapat persetujuan/izin dari Menteri Pertanian yang berwenang untuk itu dengan diterbitkan Keputusan Menteri Pertanian No. HK.350/E4.989/12/91 tertanggal 9 Desember 1991 serta perubahan tersebut terjadi masih dalam jangka waktu Hak Guna Usaha yang diberikan kepada PT. Sekar Bumi Alam Lestari sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 pasal 9 ayat (2) Jo. pasal 12 ayat (1) huruf a Jo. Pasal 14 ayat (1)

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dari keseluruhan bukti surat-surat yang diajukan Kelompok Tani Gotong Royong, tidak ada satu surat bukti pun yang dapat membuktikan dalil-dalil Kelompok Tani Gotong Royong, malah sebaliknya keseluruhan bukti surat-surat dan para saksi yang diajukan PT. Sekar Bumi Alam Lestari dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya bahwa tanah obyek sengketa seluas 341,5 hektar beserta tanaman kelapa sawit diatasnya yang terletak di Dusun Rumah Tiga Desa Kota Garo Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar adalah bukan milik Kelompok Tani Gotong Royong, tetapi merupakan areal Hak Guna Usaha milik PT. Sekar Bumi Alam Lestari sedangkan Izin Prinsip dan Sertifikat Hak Guna Usaha budidaya kelapa sawit dilahan seluas 6.200 hektar atas nama PT. Sekar Bumi Alam Lestari tersebut adalah sah menurut hukum.

Menurut Majelis Hakim, perbuatan PT. Sekar Bumi Alam Lestari yang memanen buah sawit diatas tanah obyek sengketa serta melarang Kelompok Tani Gotong Royong mengambil hasil sawit diatas tanah obyek sengketa dengan menggunakan security dan aparat penegak hukum (Brimob dan Polri) bukanlah perbuatan melawan hukum, karena tanah obyek sengketa beserta tanaman kelapa

sawit di atasnya merupakan bagian dari areal Hak Guna Usaha milik PT. Sekar Bumi Alam Lestari. Majelis Hakim kemudian menyatakan menolak gugatan Kelompok Tani Gotong Royong sehingga dengan demikian Kelompok Tani Gotong Royong berada dipihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara.



BAB 3

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya maka penulis akan menyampaikan simpulan mengenai permasalahan yang dibahas sebagai berikut :

1. Mekanisme lahirnya hak atas tanah untuk pengelolaan lahan perkebunan seluas 6.200 hektar dengan Hak Guna Usaha atas nama PT. Sekar Bumi Alam Lestari telah sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan hukum sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 Bab IV pasal 28 sampai pasal 34 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 BAB II pasal 2 sampai pasal 18.
2. Proses penyelesaian sengketa lahan yang dimiliki PT. Sekar Bumi Alam Lestari dengan izin Hak Guna Usaha Nomor 36/HGU/BPN/94 dengan masyarakat ataupun dengan dengan kelompok tani yang ada disekitar area perkebunan telah dilakukan melalui mediasi oleh Pemerintah Kabupaten Kampar, akan tetapi menemui jalan buntu dikarenakan kedua belah pihak menyatakan lahan tersebut merupakan haknya sehingga para pihak sepakat ntuk menempuh jalur hukum. Kelompok Tani Gotong kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bangkinang dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bangkinang melalui putusannya Nomor : 36/Pdt.G/2009/PN.Bkn. yang pada intinya menyatakan bahwa PT. Sekar Bumi Alam Lestari merupakan pemilik yang sah atas lahan seluas 341,5 hektar tersebut.
3. Kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan yaitu banyaknya Lembaga Swadaya Masyarakat yang melakukan provokasi kepada masyarakat untuk mengajukan klaim atas tanah yang telah dikuasai oleh perusahaan perkebunan sehingga menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini juga terjadi pada tanah yang dikuasai oleh PT. Sekar Bumi Alam Lestari dengan Hak Guna Usaha dimana sejak keluarnya izin Hak Guna Usaha atas nama PT. Sekar Bumi Alam Lestari pada tahun 1994 sudah beberapa kali terjadi sengketa antara masyarakat

dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari, yaitu pada tahun 2000, 2003, 2006, 2007, dan 2009.

1.2 Saran

Berdasarkan simpulan mengenai permasalahan yang telah diuraikan di atas maka penulis akan menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Banyaknya sengketa pertanahan yang terjadi di Provinsi Riau terutama di Kabupaten Kampar salah satunya disebabkan tidak optimalnya penggunaan lahan yang diberikan untuk usaha perkebunan oleh perusahaan pemegang hak untuk pengelolaan lahan tersebut, sehingga lahan yang belum dimanfaatkan oleh perusahaan tersebut dikelola oleh masyarakat. Hal ini menimbulkan permasalahan ketika perusahaan pemegang hak akan mengelola lahan yang termasuk ke dalam haknya dalam perizinan yang diberikan tersebut karena telah dimanfaatkan oleh masyarakat sehingga timbulah konflik yang tidak jarang berujung pada sengketa pertanahan melalui gugatan ke pengadilan. Oleh karena itu, penulis berpendapat dan menyarankan kepada lembaga terkait yakni Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan izin Hak Pengelolaan Atas Tanah dan Kepala Daerah yang memberikan Izin lokasi dan Pencadangan Tanah memperhatikan kemampuan perusahaan yang mengajukan izin untuk pengelolaan lahan sehingga tanah yang diberikan izin untuk dikelola dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin. Pada umumnya, banyak perusahaan perkebunan mengelola lahan yang dimilikinya secara bertahap, ada jeda yang cukup lama antara satu bidang tanah dengan yang lainnya. Hal ini dikarenakan terbatasnya dana dan juga menunggu turunnya pinjaman dari bank sehingga kemungkinan adanya tanah perusahaan dimanfaatkan oleh masyarakat sangat bisa terjadi. Biasanya lahan yang dimohonkan untuk diberi izin sangat luas, tidak sebanding dengan kemampuan perusahaan, sebagaimana yang terjadi pada kasus antara Kelompok Tani Gotong Royong dengan PT. Sekar Bumi Alam Lestari.
2. Banyaknya Lembaga Swadaya Masyarakat yang mendorong masyarakat untuk mengajukan klaim atas lahan yang telah dimiliki oleh perusahaan perkebunan

sehingga menimbulkan konflik pertanahan menyebabkan terganggunya iklim investasi di bidang pertanahan. Untuk meminimalisir hal tersebut, penulis menyarankan agar para pihak yang terkait harus melakukan tindakan terhadap Lembaga Swadaya masyarakat tersebut yaitu melakukan pengawasan atas kegiatan Lembaga Swadaya Masyarakat tersebut di daerah perkebunan, memberikan pengarahan kepada masyarakat, dan melakukan tindakan hukum kepada Lembaga Swadaya Masyarakat yang melakukan provokasi kepada masyarakat untuk mengklaim lahan yang dimiliki oleh perusahaan perkebunan sehingga menimbulkan sengketa pertanahan

3. Pemerintah harus mendorong penerapan tanggung jawab sosial perusahaan (*Corporate Social Responsibility*) yaitu suatu komitmen berkelanjutan oleh dunia usaha untuk bertindak etis dan memberikan kontribusi kepada pengembangan ekonomi dari komunitas setempat ataupun masyarakat luas, bersamaan dengan peningkatan taraf hidup pekerjanya beserta seluruh keluarganya (*World Business Council for Sustainable Development States*).¹ Hal ini untuk mengurangi kecemburuan sosial masyarakat sekitar terhadap perusahaan yang melakukan kegiatan disekitar tempat tinggal mereka dan juga untuk mendorong perusahaan bukan hanya untuk mencari keuntungan tapi juga memberikan manfaat kepada masyarakat dan lingkungan disekitar tempat perusahaan melakukan kegiatan sehingga konflik antara masyarakat dengan perusahaan bisa diminimalisir.

¹ Jamin Ginting, *Hukum Perseroan Terbatas (UU No. 40 Tahun 2007)*, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 95.

DAFTAR REFERENSI**A. Buku**

Darmabrata, Wahyono, *Pembahasan Mengenai Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta : CV. Gitama Jaya Jakarta, 2005.

Devita Purnamasari, Irma, *Hukum Pertanahan*, Jakarta : Kaifa, 2010.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, 2007.

-----, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2007.

-----, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2007.

Hendricks, William, *Bagaimana Mengelola Konflik*, Cet. 5, Jakarta : Bumi Aksara, 2004.

Modul BPN, *Pokok-Pokok UU dan Ketetapan Pemerintah di bidang Penetapan HAK GUNA USAHA*, Jakarta : BPN RI, 2010.

Mu'adi, Sholih, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2010.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2008.

- Murhaini, Suriansyah, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Suarabaya : Laksbang Justitia, 2009.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005.
- Sihombing, Irene Eka, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2005.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI-Press, 2005.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. 1. Cet. 11. Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2009.
- Sri Mamudji, *Et al, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Cet. 1, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Intermasa, 2005.
- Supriadi, *Hukum kehutanan & Hukum Perkebunan Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Simon Fisher, *Et al, Mengelola Konflik: Ketrampilan & Strategi Untuk Bertindak*, Zed Book, The British Council, 2001.
- Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertnahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2009.
- Widnyana, I Made, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, Jakarta : Fikahati Aneska, 2009.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang

Indonesia, *Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UU No. 30 Tahun 1999, LN No. 138 Tahun 1999, TLN No. 3872

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Kehutanan*, UU No. 41 Tahun 1999, LN No. 167 Tahun 1999, TLN No. 3888

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perkebunan*, UU No. 18 Tahun 2004, LN No. 85 Tahun 2004, TLN No. 4441

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Pemerintahan Daerah*, UU No. 32 Tahun 2004, LN No. 125 Tahun 2004, TLN No. 4437

Kitab Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo. Cet. 39. Jakarta : Padya Paramita, 2008.

Peraturan Pemerintah

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Usaha Budidaya Tanaman*, PP No. 18 Tahun 2010.

