

**PEROLEHAN HAK GUNA USAHA YANG MELAMPAUI
HAK KEPEMILIKAN TANAH PIHAK KETIGA
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 40 TAHUN 1996**
(Studi Di PT. Secang Sukosewu Kediri).

Sartono, Nurbaedah

Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Kediri

Jl. Sersan Suharmaji No. 38 Manisrenggo, Kediri, Jawa Timur 64128

Email: sartonofauzan140782@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana Perolehan Hak Guna Usaha yang melampaui hak kepemilikan pihak ketiga dan bagaimana upaya pihak pemegang Hak Guna Usaha yang tanahnya dikuasai pihak ketiga. Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris, sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder dengan Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui wawancara dan studi kepustakaan, selanjutnya data yang diperoleh dianalisis menggunakan Teknik analisis kualitatif dengan model interaktif. Dari hasil penelitian dan kajian diketahui bahwa tanah Hak Guna Usaha milik PT Secang Sukosewu terdapat beberapa hektar yang dikuasai oleh pihak ketiga dalam hal ini warga sekitar perkebunan dikarenakan terdapat kerancuan dan atau tumpang tindih data pada saat penunjukan batas-batas tanah dan saat pendaftaran tanah, termasuk adanya campur tangan pihak yang tidak bertanggungjawab sehingga pihak warga yang menduduki tanah Hak Guna Usaha merasa bahwa tanah tersebut adalah sah menjadi hak miliknya. Dalam proses mengembalikan dan menangani sengketa lahan Hak Guna Usaha, PT Secang Sukosewu menempuh jalur Musyawarah mufakat melalui proses mediasi yang melibatkan pejabat berwenang dalam hal ini BPN, Kerjasama Kemitraan antara PT Secang Sukosewu dengan warga dan juga memberikan bantuan berupa pinjaman dana kepada warga sekitar perkebunan untuk biaya pensertipikatan tanah yang menjadi hak milik mereka agar lebih jelas dan kuat batas-batas tanah yang merupakan bukti hak kepemilikan tanah mereka.

Kata Kunci : Hak Guna Usaha, Penguasaan Pihak Ketiga, Musyawarah Mufakat dan Kerjasama kemitraan

ABSTRACT

This research is to find out how the Acquisition of Cultivation Rights that exceeds the ownership rights of third parties and what are the efforts of the holders of Cultivation Rights whose land is controlled by a third party. This research is an empirical research type, the data sources used are primary and secondary data sources with data collection techniques used through interviews and literature studies, then the data obtained were analyzed using qualitative analysis techniques with interactive models. From the results of research and studies, it is known that there are several hectares of land owned by PT Secang Sukosewu that are controlled by third parties, in this case residents around the plantation because there is confusion and or overlapping of data at the time of designating land boundaries and during land registration, including the

intervention of irresponsible parties so that the residents who occupy the land with the Hak Guna Usaha feel that the land is legally theirs. In the process of returning and handling land use rights disputes, PT Secang Sukosewu took the deliberation and consensus process through a mediation process involving authorized officials in this case BPN, Partnership Cooperation between PT Secang Sukosewu and residents and also provides assistance in the form of loan funds to residents around the plantation for the cost of land certificates which are their property rights so that land boundaries are clearer and stronger which is proof of their land ownership rights.

Keywords: Cultivation Rights, Third Party Control, Deliberation and Partnership Cooperation.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan yang sangat besar, sekaligus sebagai sumber daya alam bagi bangsa dan negara. Tanah adalah benda yang sangat penting bagi manusia, karena di situ tempat manusia hidup, tumbuh dan berkembang. Untuk bertahan hidup manusia membutuhkan makanan, dengan cara menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan di atas tanah. Mengingat sangat bernilainya tanah bagi manusia dan juga tanah dapat di jadikan sebagai sarana tolok ukur kesejahteraan bangsa, maka di perlukan campur tangan negara untuk mengaturnya. Negara memiliki peran penting untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila serta Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melalui pembangunan dalam segala aspek kehidupan sesuai kepentingan masyarakat dan kepentingan umum, seperti pemukiman rakyat, pembangunan jalan raya, perkebunan dan sebagainya.

Hak menguasai dari negara tersebut dapat diartikan memberi wewenang kepada negara, diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Modal utama dalam pembangunan adalah tanah, masyarakat menggantungkan hidupnya pada manfaat tanah, karena hubungan antara tanah, masyarakat dan negara bersifat abadi.

Kebutuhan tanah untuk masyarakat yang semakin lama semakin banyak menjadi tidak seimbang, yang kemudian menimbulkan persoalan dalam berbagai segi. Sudah sejak dulu tanah menjadi sumber konflik, banyak orang rela melakukan apa saja demi mempertahankan tanah miliknya. Dengan munculnya konflik tentang tanah, hukum memiliki peranan penting dalam memperjelas dan menyelesaikan permasalahan hak kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah perlu dilakukan pendaftaran tanah, termuat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997 tentang tujuan pendaftaran tanah.¹ Melakukan pendaftaran tanah memang solusi untuk mendapat kepastian hukum dalam melindungi hak-hak atas tanah.

Namun penyelenggara pen-daftaran tanah di Indonesia saat ini bisa dikatakan masih belum bisa berjalan dengan lancar yang kemudian mengakibatkan terjadinya sengketa tanah di masyarakat. Banyak kasus sengketa tanah terjadi di Indonesia, sering kali di jumpai adanya batas-batas kepemilikan hak atas tanah yang melampaui batas hak milik orang lain. Seperti halnya yang terjadi di wilayah Kabupaten Kediri yaitu salah satu perkebunan karet milik PT. Secang Sukosewu yang memiliki tanah Hak Guna Usaha, yang mana batas tanah Hak Guna Usaha itu melampaui batas hak milik orang lain. Kemudian hal inilah yang menjadikan polemik bagi masing-masing pemilik hak atas tanah tersebut.

Latar belakang terjadinya konflik tersebut bermula pada saat salah satu perwakilan dari PT. Secang Sukosewu mendatangi rumah-rumah warga pemilik tanah, dengan itikad baik mengabari bahwa tanah milik warga tersebut akan di gunakan sebagai perkebunan pohon karet. Alasan PT. Secang Sukosewu ini secara tiba-tiba mau menguasai sebagian tanah milik warga ini adalah kurang lebih 40 bidang tanah tersebut merupakan bagian tanah milik PT. Secang Sukosewu, keseluruhan luas tanahnya 402,700 Ha bersertipikat Hak Guna Usaha yang di peroleh dari hasil jual beli dengan pihak pertama (pemilik perkebunan sebelumnya) pada tahun 1995. PT. Secang Sukosewu membeli kebun tersebut dengan keadaan demikian adanya. Akan tetapi warga tetap melakukan penolakan karena warga sendiri sudah mengurus tanah tersebut selama bertahun-tahun dan juga warga memiliki bukti, beberapa masih berbentuk petok dan beberapa ada yang sudah bersertipikat, sedangkan beberapa lagi warga yang tidak memiliki sertipikat atau petok harus merelakan tanah yang di garapnya selama bertahun-tahun di ambil oleh PT. Secang Sukosewu.

Dalam hal ini keduanya memiliki bukti otentik yang kuat yaitu Sertipikat, meskipun beberapa masih menggunakan bukti petok D. Seseorang atau badan hukum dapat di katakan sebagai empunya suatu bidang tanah jika memiliki alat bukti. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan dengan jelas bahwa sertipikat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah yang sah. Sertipikat terbit jika dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota

¹ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tujuan pendaftaran tanah

atau Kabupaten, jika suatu bidang tanahnya tidak didaftarkan maka tanah tersebut tidak akan memiliki sertipikat.² Namun sertipikat sendiri bukanlah satu-satunya alat bukti hak atas tanah, Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg dan Pasal 1866 KUHPerdara menyebutkan: “Alat-alat bukti terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah”.

Karena sertipikat bukanlah satu-satunya alat bukti, maka dapat di artikan bahwa orang yang sudah bertahun-tahun lamanya menggarap tanah tersebut sampai diwariskan ke anak cucunya tanpa memiliki sertipikat juga dapat memiliki hak kepemilikan atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis hendak mengkaji lebih lanjut tentang Perolehan Hak Guna Usaha Yang Melampaui Hak Kepemilikan Tanah Pihak Ketiga Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (Studi Di PT. Secang Sukosewu Kediri).

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mencari kebenaran data di lapangan. Pada penelitian empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian data primer di lapangan atau terhadap masyarakat.³ Sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dan sumber data sekunder dengan studi dokumen yang dapat berupa jurnal, buku-buku aktual, arsip, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, hasil penelitian, media online, serta bahan kepustakaan lainnya. Teknik Analisa dengan menggunakan Teknik analisis kualitatif model interaktif.

C. PEMBAHASAN

1. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Dalam Kaitannya Perolehan Hak Guna Usaha PT. Secang Sukosewu Yang Melampaui Hak Kepemilikan Tanah Pihak Ketiga.⁴

² Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

³ Soekanto, Soerjono. 2008. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Universitas. Indonesia (UI Press), 43

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Dalam Kaitannya Perolehan Hak Guna Usaha

Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai hak penguasaan atas tanah dalam UUPA misalnya diatur sekaligus ditetapkan data jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dijelaskan sebagai berikut :

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 individu yang semuanya secara langsung yang disebut dalam Pasal 16 dan 53 UUPA
 - b. Wakaf, Pasal 49 UUPA
 - c. Hak Jaminan atas tanah, Pasal 25, 33, 39, dan 51 UUPA⁵
5. Hak-hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu :
 - a. Hak atas tanah yang bersifat tetap.
Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum.
 - b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang
Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.
 - c. Hak atas tanah yang bersifat sementara
Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Terhadap lokasi tanah seluas 402,700 ha yang menjadi objek sengketa antara masyarakat Desa Kraton Kecamatan Mojo Kabupaten Kediri dengan PT Secang Sukosewu, para pihak mengklaim mempunyai hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Warga masyarakat Desa Kraton Kecamatan Mojo Kabupaten Kediri mengklaim memiliki, menguasai/ menggarap bidang tanah obyek sengketa dengan dasar bahwa sebagian masyarakat menguasai fisik tanah atau menggarap tanah karena merasa telah

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Pengertian, Isi dan Pelaksanaan*, Edisi Revisi, Jakarta : 1999, Hlm. 8.

membeli dari seseorang dengan dasar bukti Akta Jual Beli dihadapan PPATS (Pejabat Pembuat Akta Sementara) kecamatan Mojo, sebagian lagi menggarap karena memegang Petok D / Letter D, dan sebagian sisanya mengatakan menggarap karena mempunyai Sertipikat.

Perkebunan PT. Secang Sukosewu telah berdiri sejak tahun 1984 dan telah mendapatkan Hak Guna Usaha sejak tahun 1984 dan berakhir pada 31 Desember 2009 dan telah diperpanjang Hak nya hingga 31 Desember 2034, namun dalam hal perolehan Hak Tanah PT. Secang Sukosewu telah berganti Direksi pada tahun 1995, sejak saat itu menurut keterangan Direktur bahwa luas area Hak Guna Usaha seluas 402,700 Ha dan ternyata pada tahun 2005 diketahui bahwa dalam area Hak Guna Usaha masih terdapat lahan yang dikuasai masyarakat seluas 19 ha (Sembilan belas hektar) sebanyak 40 (empat puluh) orang penggarap.

Masyarakat melakukan peng-garapan di perbatasan Hak Guna Usaha sehingga pihak PT. Secang Sukosewu dalam hal ini Direksi baru awalnya tidak mengetahui bila masih terdapat area yang digarap oleh warga masyarakat berdasarkan dokumen kepemilikan, sehingga setelah mengetahui adanya penguasaan masyarakat didalam areal hak guna usaha maka pihak PT. Secang Sukosewu mengajukan pengukuran pengembalian batas areal hak guna usaha untuk memastikan batas tanah masyarakat dan tanah perkebunan, dari hasil pengukuran dapat diperoleh hasil bahwa benar terdapat area yang dikuasai oleh masyarakat.

Berbagai upaya ditempuh untuk memperoleh kepastian hukum atas hak masing-masing pihak. Dari pihak PT. Secang Sukosewu melakukan pendekatan terhadap masyarakat dan memberikan wawasan tentang Hak Tanah serta beberapa solusi untuk dapat disepakati yang tidak merugikan kedua belah pihak. Masyarakat penggarap yang menguasai tanah telah melakukan upaya-upaya seperti mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tahun 2005 namun hasilnya nihil. PT. Secang Sukosewu menawarkan upaya mediasi namun diterima oleh sebagian warga masyarakat dan ditolak sebagian lainnya. Masyarakat berupaya melakukan proses pembuatan sertipikat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri atas tanah tersebut, namun beberapa diantaranya tidak dapat diterbitkan Sertipikat karena tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha.

Dalam Pasal 12 ayat 29(dua) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa :

“Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut Peraturan Perundang-undangan”.

Akan tetapi pihak PT Secang Sukosewu tidak pernah menyerahkan Hak Guna Usahanya kepada masyarakat penggarap. Hal ini disebabkan adanya oknum yang tidak bertanggungjawab yang menyebabkan terjadinya jual beli lahan Guna Usaha tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin dari PT Secang Sukosewu sebagai pihak pemegang Hak Guna Usaha yang sah. Dan para oknum tersebut telah menjalani kewajibannya untuk mempertanggungjawabkan segala bentuk perbuatannya sesuai dengan proses hukum yang berlaku.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bab II Pasal 3 ayat(1) berbunyi :

“Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Pasal 2, dalam jangka waktu 1(satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”

Penyalahgunaan hak dalam hukum tanah sangatlah besar dampak yang dapat dirasakan, dan dengan adanya KUHP, UUPA, Peraturan Pemerintah dan Peraturan-peraturan yang lainnya yang berhubungan dengan hukum tanah akan menjadi pembatas dari segala kekeliruan yang akan merugikan diri sendiri ataupun orang lain.

2. Upaya - Upaya Yang Ditempuh Pemegang Hak Guna Usaha Pt. Secang Sukosewu Yang Batas Hak Tanahnya dikuasai Pihak Ketiga

Penyelesaian permasalahan pertanahan salah satunya dengan pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah yang sudah dikuasi oleh pihak ketiga. Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 menyebutkan bahwa yang dimaksud pembatalan hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan :

1. Keputusan pemberian hak
2. Sertipikat Hak Atas Tanah
3. Keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah

Pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan karena cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif melalui permohonan dari yang berkepentingan dalam hal ini PT Secang Sukosewu diajukan langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan, yakni Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri.

Oleh karena itu, tidak benar penyelesaian dengan cara-cara politis sebagai pemberian legalisasi atau rekomendasi kepada kelompok tertentu oleh Lembaga diluar Instansi Pertanahan yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum.

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai suatu hukum yang tentunya dapat dijadikan pedoman dalam menyelesaikan masalah okupasi dengan cara melaksanakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam kenyataan kehidupan kenegaraan dan kemasyarakatan. Akan tetapi pada kenyataannya bahwa apa yang diatur secara formal dalam kaidah-kaidah hukum terutama dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut tidak selalu diikuti secara seksama.

Mekanisme penyelesaian masalah pertanahan tersebut hanya sebagai pedoman. Dalam prakteknya, mekanisme tersebut tergantung pada jenis masalahnya, apakah permasalahan yang rumit atau hanya sederhana saja. Namun sekalipun ada mekanisme penyelesaian permasalahan pertanahan tetap mengutamakan cara musyawarah mufakat sebagai penyelesaian yang paling bijaksana dan optimal hasilnya.

Cara penyelesaian sengketa lahan Hak Guna Usaha PT Secang Sukosewu ini dilakukan dengan cara mediasi dengan mempertemukan perwakilan dari PT Secang Sukosewu dan perwakilan masyarakat penggarap Desa Kraton, Kecamatan Mojo, Kabupaten Kediri. Pengertian mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Peran mediator dalam mediasi adalah memberikan bantuan substantif dan prosedural kepada para pihak yang bersengketa. Tetapi dalam

mediasi, mediator tidak boleh atau tidak mempunyai kewenangan untuk memutus atau menerapkan suatu bentuk penyelesaian.

Apabila memungkinkan dapat ditempuh jalan penandatanganan perjanjian Kerjasama kemitraan. Tujuan dari Kerjasama kemitraan antara PT Secang Sukosewu dengan Petani penggarap adalah mengembalikan Hak Guna Usaha kepada pemegang alas hak yang asli yaitu PT Secang Sukosewu. Hasil tersebut kemudian dituangkan dalam Perjanjian Kemitraan antara PT Secang Sukosewu dengan Masyarakat penggarap dan akan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Bentuk lain dari mediasi adalah berupa pembuatan kontrak Kerjasama dengan pembagian hasil 70% untuk pemilik perkebunan dan 30% untuk masyarakat dan dilakukan dalam bentuk tertulis maka secara tidak langsung kontrak yang memiliki tujuan untuk menjamin adanya keadilan. Dalam hal tersebut keadilan bukan dalam hal pembagian hasil yang sama tetapi lebih menitikberatkan pada hak dan kewajiban yang telah bertukar dalam kedudukan yang seimbang dan saling menguntungkan.

Kontrak bagi hasil tersebut merupakan bentuk penerapan keadilan berbasis kontrak, hal itu terjadi karena asas keadilan yang dipilih Bersama benar-benar merupakan kesepakatan bersama dari semua orang yang bebas, rasional dan sederajat, hanya melalui kontrak sebuah keadilan mampu menjamin adanya hak dan kewajiban bagi semua orang serta terdistribusikan secara merata. Dan hal itu senada dengan P.S. Atiyah yang melihat kontrak bertujuan sebagai berikut⁶ :

1. Kontrak wajib untuk dilaksanakan (memaksa) serta memberikan perlindungan terhadap suatu harapan yang wajar.
2. Kontrak berupa mencegah terjadinya penambahan kekayaan secara tidak adil.
3. Kontrak mencegah adanya kejadian kerugian tertentu dalam hubungan kontraktual.

Dengan adanya penanda-tanganan perjanjian dihadapan Notaris serta saksi-saksi maka kedua belah pihak telah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dan jika dikemudian hari ada perselisihan kembali maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan musyawarah, tetapi jika musyawarah tersebut tidak kunjung mendapat solusi, maka kedua belah pihak sepakat untuk mengajukan masalah ini di Pengadilan tempat sesuai dengan domisili, yaitu Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri.

⁶ P.S. Atiyah, *An Introduction to the Law Of Contract*, 4th Ed, New York: OxfordUniversity Press Inc., 1995, pp. 1-8.

Cara lain untuk mengamankan areal perkebunan juga dapat dilakukan dengan cara lain yaitu masyarakat di sekitar perkebunan dimungkinkan menanam tanaman tertentu yang tidak akan mengganggu tanaman perkebunan. Bahkan apabila mungkin masyarakat di sekeliling perkebunan diberikan pinjaman dana untuk biaya mensertifikatkan tanahnya, sehingga areal perkebunan secara otomatis terlindungi batas-batasnya setelah selesai semua proses sertifikasi tersebut.

Perlindungan hukum ada 2(dua) macam yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk definitif (sudah pasti). Dengan demikian perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sebaliknya perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat signifikan bagi tindakan Pemerintah yang tidak didasarkan pada ketentuan aturan yang berlaku. Dengan adanya perlindungan hukum preventif Pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada suatu kebijakan yang diambil.

Perlindungan preventif adalah bentuk pencegahan yang perlu dilakukan sebelum terjadinya sengketa seperti halnya PT.Secang Sukosewu dengan pihak warga, antara lain :

1. Pemerintah yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional harus meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sehingga tidak menerbitkan sertipikat yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
2. Badan Pertanahan Nasional harus melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon, yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*contradictoire delimitate*), sehingga tidak terjadi pemecahan atau pemekaran wilayah yang berakibat terjadinya perubahan batas-batas wilayah, yang kemudian kedua belah pihak sepakat membenarkan batas hak atas tanah tersebut dan terhindar dari sengketa pertanahan.

Asas *contradictoire delimitate* atau kontradiktur delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam pendaftaran tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas

tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan.⁷ Pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini adalah pemilik HGU yaitu PT Secang Sukosewu yang berbatasan dengan tanah milik pihak ketiga yaitu warga.⁸ Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 17, 18 dan 19.

Penerapan asas ini berkaitan erat dengan penerapan asas konsensualitas, asas konsensualitas sendiri berasal dari kata consensus yang berarti “sepakat”, kata ini memiliki arti “ suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”, dengan dilakukannya demikian antara PT Secang Sukosewu dengan pihak warga maka perjanjian batas tanah yang dilakukan sudah sah apabila keduanya sudah sepakat, sehingga perjanjian yang dibuat secara sah tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan masing-masing harus memenuhi kewajiban untuk menjaga letak batas bidang tanah. Oleh karena itu, kehadiran dan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan merupakan suatu keharusan dalam pendaftaran tanah.

D. PENUTUP

Kesimpulan

Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dalam kaitannya perolehan Hak Guna Usaha PT. Secang Sukosewu yang melampaui hak kepemilikan tanah pihak ketiga, tanah dikembalikan terlebih dahulu dalam penguasaan Negara sehingga penguasaan atas tanah bekas Hak Guna Usaha itu tentu saja harus melalui proses dan prosedur sebagaimana ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Dengan kata lain, aspek *de jure* sebelum penguasaan atas tanah dilakukan, merupakan indikator keabsahan penguasaan tanah mengingat pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah dalam rangka memberikan sesuatu hak atas tanah negara. Pihak pemegang Hak Guna Usaha yang tidak pernah menyerahkan dan/ memberikan izin tanah Hak Guna Usaha untuk dikelola oleh pihak ketiga dipergunakan sebagai tempat menanam pohon karet dan tempat untuk memenuhi kebutuhan mereka, Penggarapan lahan Hak Guna Usaha tersebut jelas menyalahi aturan dimana selain pemegang hak tidak

⁷ Wandha Noviaditama, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*, Diponegoro Law Review. Vol. 1 No. 4 Tahun 2012 Hlm.3.

⁸ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 17, 18 dan 19

diperbolehkan untuk menggarap lahan atau tanah tersebut kecuali terdapat faktor-faktor lain dengan persetujuan pihak yang berwenang.

Adapun Upaya-upaya yang ditempuh untuk penyelesaian sengketa lahan Hak Guna Usaha PT Secang Sukosewu ini pertama dilakukan dengan cara mediasi dengan mempertemukan perwakilan dari PT Secang Sukosewu dan perwakilan masyarakat penggarap Desa Kraton, Kecamatan Mojo, Kabupaten Kediri. Pengertian mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Kedua dengan adanya Kerjasama Kemitraan. Tujuan dari Kerjasama kemitraan antara PT Secang Sukosewu dengan Petani penggarap adalah mengembalikan Hak Guna Usaha kepada pemegang alas hak yang asli yaitu PT Secang Sukosewu. Hasil tersebut kemudian dituangkan dalam Perjanjian Kemitraan antara PT Secang Sukosewu dengan Masyarakat penggarap dan akan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dengan adanya penandatanganan perjanjian dihadapan Notaris serta saksi-saksi maka kedua belah pihak telah mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dan jika dikemudian hari ada perselisihan kembali maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan musyawarah, tetapi jika musyawarah tersebut tidak kunjung mendapat solusi, maka kedua belah pihak sepakat untuk mengajukan masalah ini di Pengadilan tempat sesuai dengan domisili, yaitu Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri. Ketiga adalah dengan Cara mengamankan areal perkebunan juga dapat dilakukan dengan cara mengamankan areal perkebunan juga dapat dilakukan dengan cara lain yaitu masyarakat di sekitar perkebunan dimungkinkan menanam tanaman tertentu yang tidak akan mengganggu tanaman perkebunan. Bahkan apabila mungkin masyarakat di sekeliling perkebunan diberikan pinjaman dana untuk biaya mensertifikatkan tanahnya, sehingga areal perkebunan secara otomatis terlindungi batas-batasnya setelah selesai semua proses sertifikasi tersebut.

Saran

Pemilik hak atas tanah baik dari warga dan dari pihak PT Secang Sukosewu ketika mendaftarkan tanahnya supaya beritikad baik dengan memberikan data yang sebenarnya agar tidak menimbulkan kesalahan data, dan menunjukkan dengan benar batas-batas tanah hak miliknya yang sah agar tidak berakibat sertipikat tersebut cacat, dan BPN selaku pejabat berwenang dalam membuat sertipikat, sebelum menerbitkan

sertipikat pada saat pengambilan data fisik dan yuridis haruslah dilakukan dengan data sebenarnya dan secara maksimal agar terhindar dari kesalahan yang berakibat tumpang tindih data yang bisa menyebabkan cacat hukum pada produk sertipikat yang dikeluarkannya.

Musyawahar mufakat dan Kerjasama Kemitraan dengan prinsip saling menguntungkan adalah solusi terbaik dalam menyikapi konflik pertanahan antara pemegang Hak Guna Usaha dengan warga sekitar.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Atiyah P.S., 1995 *An Introduction to the Law Of Contract*, 4th Ed, New York: OxfordUniversity Press Inc.
- Harsono Boedi, 1999 *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Pengertian, Isi dan Pelaksanaan*, Edisi Revisi, Jakarta.
- Noviaditama Wandha, 2012 *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*, Diponegoro Law Review. Vol. 1 No. 4.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 17, 18 dan 19
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tujuan pendaftaran tanah Pasal 3
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Dalam Kaitannya Perolehan Hak Guna Usaha
- Soekanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas. Indonesia (UI Press),