

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK GUNA USAHA PT. EMHA DENGAN KELOMPOK
TANI SEKAR RUKUN DI KECAMATAN SEI SUKA
KABUPATEN BATUBARA**

Netty Herawati Nainggolan
Sekretariat Daerah Kabupaten Batu Bara
nettiherawatinainggolan@gmail.com

ABSTRAK

Dari bukti-bukti autentik yang diperoleh dalam penelitian ini menunjukkan ketidakjelasan serta ketidakakuratan data data tentang status tanah dan perjanjian yang dibuat, maka ada kesan data dibuat secara asal. Kelemahan yang dilakukan oleh kelompok tani Sekar Rukun adalah tanah sengketa ditelantarkan karena tanah tersebut belakangan menjadi rawa, sementara dalam perjanjian dibuat secara jelas apabila tanah ditelantarkan akan diambil alih oleh pemerintah. Fakta lain yang didapat di lapangan bahwa tanah yang akan diambil alih pemerintah tidak ditindaklanjuti setelah beberapa lama tanah tersebut terlantar, dengan alasan dan keadaan inilah membawa perselisihan kepada PT. EMHA sebagai perusahaan pemegang Hak Guna Usaha yang berbatasan dengan tanah sengketa. Kejelasan dari pemerintah dalam hal ini Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak ada mengatakan bahwa tanah tersebut sudah diberikan Kepada PT. EMHA, hal inilah yang memicu permasalahan setelah PT. EMHA memasukkan eskapator untuk mengolah dan meratakan tanah sengketa.

Kata Kunci: *Sengketa HGU, PT. EMHA, Kelompok Tani Sekar Rukun*

ABSTRACT

The goal is for people to live a decent to cultivate land for farming. Status of land given is working on with the results. From the evidence of authentic evidence obtained in this study indicate lack of clarity and inaccuracies of data data about the status of the land and the agreement made, then there is the impression created by the origin of data. Weakness conducted by farmer groups Sekar Pillars is a land dispute was later abandoned due to land into a swamp, while the agreement was made clear when abandoned land will be taken over by the government. Other facts obtained in the field that the land will be taken over by the government were not followed up after a while the land is abandoned, with the reasons and circumstances to bring this dispute to PT. Emha as holder of leasehold land bordering the dispute. Clarity of the government in this case the Minister of Agrarian / Head of National Land Agency have nothing to say that the land has been given to PT. Emha, this is what triggers the problem after PT. Emha enter eskapator to process and flatten the land dispute.

Keywords: Dispute the concession, PT. Emha, Farmers Group Sekar Rukun

I. Pendahuluan

Berbicara mengenai tanah adalah berbicara mengenai kehidupan, karena tanah adalah hal yang sangat penting untuk hidup manusia, baik untuk tempat tinggal, pertanian dan tempat usaha bahkan untuk pembangunan. hampir semuanya membutuhkan tanah, oleh karena itu setiap manusia yang hidup di dunia ini pasti membutuhkan tanah. Tanpa tanah manusia tidak akan mungkin beraktifitas untuk

melangsungkan hidupnya. Tanah tidak mungkin untuk bertambah sementara manusia setiap saat bertambah.

Alasan inilah yang membawa suatu permasalahan besar dalam hidup manusia. Begitu Sangat sentralnya keberadaan tanah bagi manusia maka tanah harus dijaga, diatur peruntukannya bahkan penggunaannya. Ini dapat dilakukan hanya dengan sebuah produk hukum yang mengatur peruntukan dan penggunaan

tanah tersebut. Agar masyarakat Indonesia terhindar dari permasalahan pertanahan, dalam penyusunan perundang-undangan Negara Kesatuan Republik Indonesia, pengaturan mengenai tanah harus benar benar diperhatikan agar undang-undang yang dibuat betul-betul memenuhi kepentingan hukum yang berhak.

Di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak Agraris, maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur¹. Pernyataan dan kenyataan ini membawa konsekuensi agar pengaturan kepemilikan hak atas tanah pun dikaji lebih mendalam agar hak-hak atas tanah untuk setiap individu mendapat perlindungan. Dengan terlindunginya hak hak individu atas tanah maka terciptalah sebuah keamanan, kenyamanan untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Dasar pemberian hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia harus mengacu pada Pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar 1945 sebagai hak menguasai dari negara. Makna hak menguasai dari negara bukan berarti bahwa tanah tersebut dimiliki secara keseluruhan oleh negara². Tidak terkecuali permasalahan Hak Guna Usaha dalam hidup bermasyarakat sering terjadi di wilayah Republik Indonesia. Biasanya permasalahan ini selalu berimbas kerugian kepada masyarakat setempat yang berdampingan langsung dengan tanah yang diberi Hak Guna Usaha oleh pemerintah. Hal ini dipicu ketidakjelasan tentang batas-batas hak guna usaha yang diberikan pemerintah kepada pengusaha sebagai perusahaan yang mengelola hak guna usaha tersebut.

Lebih lanjut lagi kepastian tentang status hak atas tanah yang belum jelas atau masih dikelola masyarakat, kadang-kadang pemerintah mau memberikan hak atas tanah

kepada pihak lain, dengan demikian maka sering terjadi tumpang tindih hak atas tanah dalam satu obyek yang sama. Kerancuan mengenai luas hak Guna usaha kadang-kadang sangat tidak jelas, apalagi waktu pemberian hak tersebut masih diukur secara manual atau kadang-kadang disengaja oleh pemohon hak guna usaha dalam menghindari pajak.

Mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita seperti sekarang ini, kiranya untuk waktu yang akan datang, masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, bagi hasil, gadai dan sebagainya³. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan peluang kepada masyarakat untuk mengolah dan memanfaatkan tanah pertanian secara lebih layak. Walaupun demikian segala sesuatu harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan hubungan hukum yang bersifat penindasan si lemah oleh si kuat.⁴

Pemicu sengketa lahan bagi Pengelola dan masyarakat biasanya disebabkan ketidakjelasan asal usul tanah serta kurang pahamnya masyarakat Indonesia tentang peraturan mengenai pertanahan. Bila kita kaji dari prinsip negara kesejahteraan sebagaimana yang sudah dituangkan dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 dan UUPA No 5 tahun 1960, maka pemerintah berkewajiban untuk memberikan kesejahteraan bagi setiap warganya. Salah satu cara pemerintah untuk mensejahterakan masyarakatnya dengan memberikan peruntukan tanah sesuai dengan fungsi tanah sebagai hak menguasai dari negara tentang tanah.

Pengejawantahan lebih lanjut mengenai hukum tanah banyak tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan dan hak pakai, serta Peraturan Menteri

¹ Soetopo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, (Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 1981), halaman 13

² G Karta Sapoeetra, *Permasalahan Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), halaman 1

³ Boedi Harsono, (1) *Sejarah pembentukan Undang undang Pokok Agraria isi dan pembentukannya*, (Jembatan, 2003), halaman 227

⁴ Ibid halaman 227

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah serta PMA, K BPN No 1 Tahun 1999 tentang Tata cara penyelesaian sengketa pertanahan, dan lain-lain.

Bila perundang-undangan ini telah disosialisasikan dan dipahami dengan baik dan benar oleh Pejabat Pemerintah dan masyarakat maka permasalahan pertanahan di Indonesia akan dapat teratasi dengan baik. Dalam hal ini mengacu kepada upaya untuk melindungi kepentingan warga negara Indonesia supaya masyarakat Indonesia sejahtera, aman dan makmur maka tindakan pemerintah harus dapat memberikan fasilitas bagi warga negaranya untuk beraktifitas guna mencapai kehidupan yang dicita-citakan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945..

Cara yang harus ditempuh adalah penyediaan lahan pertanian cukup untuk dikelola oleh masyarakat agar mampu hidup sebagaimana layaknya manusia yang bermartabat, sejahtera dan damai melalui *Landreform*. Demikian juga misalnya pemakaian atas dasar sewa, perjanjian bagi hasil, gadai dan sebagainya tidak boleh diserahkan pada pihak pihak yang berkepentingan sendiri atas tanah "*freefingh*" akan tetapi penguasa akan memberikan ketentuan ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan mencegah cara cara pemerasan.⁵

Pada tahun 1970 masyarakat desa Simodong oleh pemerintah diberikan fasilitas lahan pertanian untuk diusahai sebagai lahan persawahan dengan dasar sewa yang luasnya bervariasi antara yang satu dengan yang lain sesuai dengan Surat Ijin mengerjakan (menggarap) tanah Nomor 1 sampai dengan Nomor 22/LR/1970. Lahan ini diberikan kepada masyarakat petani sebagai wujud dari perhatian pemerintah daerah kepada masyarakat desa Simodong agar mampu meningkatkan taraf hidupnya melalui proyek *Landreform*.

Panitia *Landreform* Daerah Tingkat II Asahan membuat sebuah kebijakan untuk membagikan tanah pertanian kepada masing

masing masyarakat desa Simodong hasil konsesi dari hak barat yang sudah habis masa waktunya yang luasnya bervariasi. Syarat yang diberikan pemerintah sudah sangat tepat supaya masyarakat setempat diberi tanggung jawab sebagai warga negara, sebagai wujud dari pembagian tanah tersebut masyarakat harus secara jujur dan terus menerus mengerjakan dan mengusahai lahan pertanian tersebut agar mampu meningkatkan taraf hidupnya.

Niat baik pemerintah diapresiasi oleh masyarakat desa Simodong pada awal mulanya tetapi belakangan tanah yang 25,97 Ha dengan menelantarkan tanah pertanian tersebut seluas kurang lebih 15 Ha karena rawa, hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Seakan akan Pemerintah membuat dasar hukum pembenaran yang dilakukan oleh PT. EMHA atas tanah tersebut. Dalam ketentuan mengenai *Landreform* sangat jelas dikatakan tanah yang diperuntukkan untuk rakyat kecil agar mampu meningkatkan taraf hidupnya. Bila pemerintah menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010, harus mengikuti beberapa prosedur seperti diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Kepala Kantor Wilayah menyiapkan data tanah yang terindikasi terlantar dan ayat (2) mengatakan data tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar pelaksanaan identifikasi dan penelitian.

Dilihat dari segi peruntukannya tanah yang terlantar harus diusahai dan dikerjakan. Kebijakan ini adalah langkah yang tepat bagi orang atau badan hukum untuk mengusahai dan menguasai agar tanah agar jangan sampai ditelantarkan. Tetapi belakangan PT. EMHA mengklaim tanah tersebut adalah milik PT. EMHA. Dapat dipastikan PT. EMHA tidak mempunyai kesempatan untuk mengolah atau membuldozer tanah tersebut dengan alasan sudah mempunyai hak apalagi tanah tersebut tetap diusahanya oleh masyarakat yang diberi hak sewa. Akan tetapi menurut hukum tanah tersebut tidak dapat dikuasai atau diusahai oleh PT. EMHA dengan alasan tanah ditelantarkan karena sudah ada hak melekat diatas tanah tersebut

Tidak dapat dipungkiri falsafah atau konsepsi hukum tanah nasional adalah

⁵ Ibid halaman 227

hukum adat yang dirumuskan bersifat komunalistik religius, namun memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan⁶. Suasana religius Hukum tanah Nasional tampak juga dari apa yang dinyatakan dalam konsideran/pendapat dan pasal 5 UUPA, sebagai pesan bagi pembuat undang undang agar dalam membangun hukum nasional jangan mengabaikan, melainkan harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama⁷

Permasalahan tanah yang terjadi di desa Simodong Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara adalah permasalahan hukum yang tergolong pelik. Pihak kelompok tani yang diberi kesempatan oleh pemerintah untuk mengusahai tanah pertanian dengan dasar sewa tanah tidak dilaksanakan dengan baik atau ditelantarkan. Dipihak lain pemerintah tidak secara tegas mencabut hak sewa yang diberikan pemerintah pada masa tanah sudah ditelantarkan atau minimal peringatan dari pemerintah, sehingga para petani merasa bahwa tanah tersebut masih miliknya dengan dasar sewa⁸.

PT. EMHA belum memiliki pemilikan secara resmi dari pemerintah tentang status tanah sengketa. Dalam keputusan menteri dalam negeri No 32/HGU/DA/88 dalam putusan keempat diktum c mengatakan“ apabila di dalam areal yang diberikan Hak Guna Usaha ini ternyata masih terdapat pendudukan/penggarapan rakyat secara menetap dan belum mendapat penyelesaian , maka menjadi kewajiban dan tanggung jawab sepenuhnya dari pihak penerima hak dengan sebaik-baiknya menurut ketentuan peraturan yang berlaku.

Keputusan yang demikian adalah sebuah keputusan yang sangat rancu, dimana pemerintah memberikan kesempatan kepada pengusaha dengan masyarakat untuk saling bermusuhan atau

membuka peluang untuk berselisih, hal inilah sekarang yang dialami oleh masyarakat desa Simodong Kecamatan Sei Suka yang membawa permasalahan terhadap kelompok tani Sekar Rukun.

Inilah salah satu pemicu permasalahan maka timbul sengketa antara masyarakat yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya dengan dasar surat izin garap dari panitia *Landreform*. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang diperlukan untuk kegiatan pembangunan⁹ yang dalam hal ini pembangunan masyarakat desa Simodong untuk kesejahteraan hidupnya. Istilah musyawarah di sini adalah suatu cara yang dilakukan oleh masyarakat atas sebidang tanah untuk dihaki. Pemerintah mengatur kepemilikan hak atas tanah harus memohonkan kepada Badan Pertanahan Nasional, melalui permohonan hak-hak atas tanah.

Permohonan ini sering menimbulkan permasalahan dalam masyarakat. Akibat dari hal ini setiap kegiatan pengadaan tanah hampir selalu menghadapi *resistensi* dari masyarakat yang mengusahai tanah tersebut¹⁰. Hal ini sebenarnya disebabkan oleh pergeseran nilai sosial masyarakat tentang pentingnya tanah dan nilai jual akan tanah yang semakin menggiurkan memaksa masyarakat memiliki sebidang tanah dengan berbagai macam cara untuk kesejahteraan hidupnya.

Di Sumatera utara misalnya permasalahan tanah masih menduduki tingkat pertama dalam sengketa perdata dalam masyarakat. Disamping rumitnya meneliti keabsahan kepemilikan hak atas tanah, hal ini sangat berpengaruh besar tentang sejarah kepemilikan hak atas tanah yang ada di Sumatera utara. Tidak bisa dipungkiri salah satu modal pokok dalam

⁶ Ibid halaman 229

⁷ Ibid halaman 230

⁸ Perjanjian Hak sewa oleh Panitia Landreform dibuat selama lamanya 2 tahun terhitung mulai 24 September 1961 sementara izin diberikan Tanggal 23 Nov 1970, ada sebuah kejanggalan atau kesalahan administratif

⁹ Maria S Soemardjono, *Tanah dalam perspektif Hak Ekonomi , sosial, dan budaya* Cetakan Pertama,(Jakarta: Kompas,2008), halaman 280

¹⁰ Syaiful Bahri, *Negara dan hak rakyat untuk tanah*, Harian Kompas Tanggal 13 Mei 2005

pembangunan adalah tanah menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur.

Kalau masalah tanah ini tidak dapat atau kurang dikendalikan, antara kepentingan yang satu dengan kepentingan lainnya, akan terjadi bentrokan yang akan menghambat pelaksanaan pembangunan, dan sehingga tujuan pembangunan akan lambat tercapainya¹¹. Kenyataan ini diperkeruh lagi setelah zaman orde baru dimana tanah-tanah masyarakat sering dirampas dengan dalil untuk kepentingan pembangunan dan pada kenyataannya adalah sebagai alat meligitimasi bagi kepentingan pengusaha.

Pemerintah harus berpihak kepada masyarakat luas dalam penanganan kasus-kasus yang terjadi dalam masyarakat disamping tetap mempertimbangkan keabsahan kepemilikan dari setiap pengusaha dalam mendapatkan hak tersebut. Karena bila mana pengusaha-pengusaha secara jujur memperoleh hak tersebut harus tetap mendapat perlindungan dari pemerintah agar tercipta kepastian hukum dan kepastian berusaha bagi setiap orang atau badan hukum yang ada di Indonesia. Hal ini sangatlah penting dilakukan agar tercipta kenyamanan dan keamanan berusaha bagi setiap masyarakat. Pemerintah harus memperhatikan segala kemungkinan yang akan timbul apabila pengendalian dan perolehan hak dan penggunaan tanah itu terdapat kelemahan¹².

II. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan :

1. Bagaimana prosedur pemberian Hak Guna Usaha kepada perusahaan EMHA menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya ?
2. Bagaimana hubungan PT. EMHA dengan Kelompok Tani Sekar Rukun sehingga membawa permasalahan hukum dibidang kepemilikan tanah.
3. Bagaimana usaha yang ditempuh oleh pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara PT.

EMHA dengan Kelompok Tani Sekar Rukun

III. Metode Penelitian

A. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk memecahkan suatu masalah dan untuk menembus batas-batas ketidaktahuan manusia¹³. Pekerjaan penelitian adalah sebuah pekerjaan dengan mengumpulkan berbagai macam bahan yang berhubungan dengan penelitian yang tengah dilakukan. Hal ini timbul adalah karena ada masalah, tanpa ada masalah tidak akan ada penelitian. Penelitian dilakukan untuk menjawab sebuah masalah kenyataan dengan harapan.

Dalam penelitian ini bersifat perspektif artinya suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan solusi pemecahan permasalahan dan apa yang harus dilakukan untuk menbasasi masalah tersebut¹⁴. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang undangan (*Statuta approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkut paut dengan permasalahan yang sedang diteliti.¹⁵

Sifat penelitian ini adalah penelitian hukum deskriptif analitik. Deskriptif artinya menggambarkan apa adanya¹⁶ jadi dalam penelitian ini, penulis akan menggambarkan atau menelaah permasalahan hukum pertanahan yang sedang terjadi di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batu Bara terutama mengenai penyelesaian sengketa antara PT. EMHA dengan Masyarakat Kelompok Tani Sekar rukun yang sedang terjadi saat ini juga penulis akan mencoba menelaah prosedur pemberian hak guna usaha pada Badan Pertanahan Nasional.

Analitis artinya data-data dari hasil penelitian ini akan diolah terlebih dahulu,

¹³ Riduwan, *Skala pengukuran variabel variabel penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2002),halaman 1

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar penelitian Hukum*(Jakarta : UI Press, 1986), Halaman 10

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2007),Halaman 93

¹⁶ Kamus bahasa Indonesia, Op.cit Halaman 258

¹¹ G. Kartasapoetra, 1992, Op.cit hal 63

¹² Ibid Halaman 63

dianalisa serta diuraikan secara cermat berdasarkan perundang undangan terutama yang berhubungan dengan pertanahan dan prosedur penyelesaian sengketa pertanahan yang melibatkan masyarakat, pengusaha dan pemerintah.

B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Normatif dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji berbagai aspek hukum. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan adalah dengan melihat peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, dan peraturan tentang tata cara pemberian hak guna usaha serta tatacara penyelesaian sengketa yang terjadi di bidang pertanahan. Peneliti akan mempergunakan data kepustakaan sebagai data sekunder. Pendekatan yang kedua adalah pendekatan Sosiologis empiris yaitu mempelajari perundang-undangan dengan membandingkannya dengan kenyataan yang masih hidup dan berkembang di Desa Simodong khususnya menyangkut permasalahan pertanahan hak guna usaha dan penyelesaian sengketa tanah dengan masyarakat setempat.

Penelitian ini akan melakukan *study* lapangan dengan melakukan wawancara terhadap masyarakat desa Simodong Kecamatan Sei Suka terutama anggota kelompok tani Sekar Rukun dan Kepala Desa Simodong serta Camat Sei Suka dengan mempergunakan metode pendekatan sosiologis. Data-data akan diambil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan mengenai prosedur pemberian hak guna usaha

Untuk melakukan deskripsi dan kemudian menjelaskan hukum dalam kenyataan secara penuh, maka sosiologi hukum harus mengungkapkan dan mengurai hukum itu sampai pada perspektif mendasar tersebut¹⁷. Wawancara adalah suatu cara pengumpulan data yang dipergunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya¹⁸.

Dalam hal wawancara dengan sumbernya penulis memilih wawancara

bebas terpimpin yaitu wawancara yang merupakan perpaduan antara wawancara bebas dan terpimpin¹⁹. Dalam pelaksanaan wawancara yang demikian pewawancara hanya membawa garis besar yang akan ditanyakan kepada nara sumber.

Pewawancara juga harus pandai melihat situasi dan kondisi yang di wawancarai agar jangan cepat bosan agar terungkap sebuah paradigma secara benar. Dengan mengungkap paradigma tersebut ia akan mampu menjelaskan lebih baik subyek yang dipelajarinya²⁰. Hal ini dilakukan agar data yang diperoleh dipastikan kebenarannya agar dapat dibandingkan dengan kenyataan yang berkembang dimasyarakat sebagai pelaku hukum tersebut.

C. Lokasi / Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di desa Simodong Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara. Sebuah Kabupaten yang baru dimekarkan dari kabupaten Induk yaitu Kabupaten Asahan.

Sumber data dalam penelitian ini adalah masyarakat desa Simodong Kecamatan Sei Suka yang tergabung dalam kelompok tani sekar rukun dan PT. EMHA yang mempunyai kepentingan hukum dengan tanah sengketa. Agar data yang diperoleh dapat dijamin keakuratannya maka akan dilakukan wawancara langsung dengan Anggota kelompok tani sekar rukun, kepala desa Simodong, Camat Sei Suka, kantor Pertanahan kabupaten Asahan.

D. Alat Pengumpulan data

Untuk mengumpulkan data dipergunakan Kuesioner yang dibagikan pada responden, dan juga dilakukan wawancara langsung dengan orang-orang yang dianggap lebih berkompeten terhadap permasalahan lahan di desa Simodong seperti Tokoh Masyarakat, Kepala Desa dan Camat Kecamatan Sei Suka.

Kuesioner dibuat dengan kombinasi antara tertutup dengan terbuka. Pertanyaan tertutup berarti kemungkinan jawaban sudah ditentukan lebih dahulu sehingga responden tidak bisa memberikan jawaban

¹⁷ Satjipto Raharjo, Op. Cit halaman 66

¹⁸ Riduwan, Op.cit halaman 29

¹⁹ Ibit halaman 30

²⁰ Satjipto Raharjo, Loc.cit halaman 66

lain. Terbuka berarti kemungkinan jawaban tidak ditentukan maka responden masih bisa memberikan jawaban lain.

Kuesioner tersebut berisi Identitas responden, kepemilikan hak atas tanah, lamanya tinggal di desa tersebut. Identitas responden menyangkut : jenis Kelamin, umur, tempat tinggal, pendidikan, pekerjaan. Pemilikan atas tanah berkaitan sengketa, golongan pemilik tanah, jenis tanah.

E. Prosedur pengambilan dan pengumpulan data

Kelompok tani yang bergabung dalam kelompok tani sekar Rukun berjumlah 22 orang tidak dijumpai secara keseluruhan tetapi hanya sebanyak 10 orang. Hal ini dilakukan adalah untuk mendapatkan data secara akurat dan mendalam tentang sejarah kepemilikan tanah sengketa sampai terjadi permasalahan dimaksud. Tahap selanjutnya peneliti akan berkordinasi dengan PT. EMHA tentang status kepemilikan tanah sengketa dan bagaimana mereka mendapatkan tanah tersebut.

Penelitian ini akan mencoba menelusuri prosedur pemberian hak guna usaha ke kantor Pertanahan wilayah yang ada di Kanwil BPN. Untuk memperlancar pendekatan kepada masyarakat Desa Simodong terlebih dahulu berkoordinasi dengan Lurah atau Kepala Desa setempat tentang maksud dan tujuan peneliti. Setelah mendapat petunjuk dari Lurah/ Kepala Desa kemudian dilakukan wawancara terhadap responden dengan berpedoman pada kuesioner yang telah disusun dari setiap desa yang telah ditentukan tadi.

Langkah selanjutnya ; untuk memperoleh informasi yang lebih akurat dan lengkap juga dilakukan wawancara langsung dengan pemuka masyarakat serta perangkat desa/ lurah. Keterangan mereka ini nantinya akan dihubungkan dengan kuesioner yang telah didapat untuk mengetahui kesesuaiannya. Data inilah nantinya menjadi data primer

Data sekunder adalah berupa fotocopi surat bukti tanah yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional. Dan peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan terutama yang berhubungan dengan tanah sengketa dengan latar

belakang pembagian tanah pada masyarakat dengan dasar *Landreform*.

F. Analisis data

Data yang diperoleh baik primer maupun sekunder diperiksa untuk mengetahui apakah betul betul bisa dipercaya dan akurat. Kemudian data tersebut dianalisa/diolah dan ditafsirkan secara logis dan sistmatis dengan pendekatan perundang-undangan yang berlaku mengenai penyelesaian sengketa pertanahan. Dasar analisis / penafsiran yang dipakai adalah peraturan perundang-undangan agraria Indonesia yang menyangkut prosedur pemberian hak Guna Usaha atas tanah, peraturan mengenai Kewenangan pemerintah daerah dalam penyelesaian sengketa hak Guna Usaha serta pedoman lain tentang penanganan sengketa Pertanahan.

IV. Hasil Dan Pembahasan

A. Prosedur Pemberian Hak Guna Usaha kepada Perusahaan Swasta

1. Hak Guna Usaha dalam Perundang-undangan

Di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria Pasal 28 ayat (1) menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Sebelum diundangkannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, pengertian tanah negara ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 (L.N. 1953, No. 14, T.L.N. No. 362). Dalam Peraturan Pemerintah tersebut tanah negara disebut sebagai tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Substansi dari pengertian tanah negara ini adalah tanah-tanah memang bebas dari hak-hak yang melekat diatas tanah tersebut, baik hak barat maupun hak adat (*vrij landsdomein*) atas tanah. Dengan terbitnya UUPA tahun 1960, pengertian tanah Negara ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang

dikuasai langsung oleh Negara²¹ Artinya, negara dikonstruksikan bukan sebagai pemilik tanah. negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak selaku badan penguasa, yang diberikan wewenang dalam hal sebagai berikut :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
2. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Setelah lahirnya UUPA, di dalam berbagai peraturan perundang-undangan disebutkan bahwa pengertian tanah negara adalah tanah yang tidak atau belum dibebani dengan sesuatu hak atas tanah. Atas pemahaman konsep dan peraturan perundang-undangan tentang pengertian tanah negara dapat ditarik kesimpulan dalam tatanan yuridis bahwa terdapat dua kategori tanah negara dilihat dari asal usulnya:

1. tanah negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya atau disebut sebagai tanah negara bebas;
2. tanah negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi tanah negara. Tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya.²²

Berdasarkan pengertian tersebut, Hak Guna Usaha merupakan suatu hak yang diberikan oleh negara kepada subjek hukum tertentu dengan syarat yang tertentu pula untuk

mengelola dan mengusahakan tanah negara dengan orientasi yang bergerak dalam bidang pertanian, perikanan atau peternakan²³. Pemegang hak guna usaha harus benar-benar memanfaatkan lahan tanah yang dimohon sesuai dengan prosedur yang sudah diatur dalam pemberian hak guna usaha

Ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak itu. Ia juga disebut sebagai orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran dari pada hak.
2. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif.
3. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*commission*) atau tidak melakukan (*omission*) sesuatu perbuatan, yang disebut sebagai isi dari pada hak
4. *Commission* atau *omission* itu menyangkut sesuatu yang disebut sebagai objek dari hak,
5. Setiap hak menurut hukum mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu kepada pemiliknya²⁴.

2. Subjek Hak Guna Usaha

Dalam istilah hukum ada dikenal dua subyek hukum yaitu orang (*person*) dan badan Hukum. subyek daripada Hak guna usaha adalah orang atau badan hukum. Suatu hak hanya dimungkinkan diperoleh apabila orang atau badan yang akan memiliki hak tersebut cakap secara hukum untuk mempunyai objek yang menjadi haknya. Pengertian yang termasuk pada hak meliputi, hak dalam

²¹Penjelasan Umum II (2) UUPA

²² BF Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta : PT. Toko Gunung Agung Tbk), halaman 79

²³

www.property.net, diakses tanggal 12 November 2014.

²⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), halaman 55

arti sempit yang dikorelasikan dengan kewajiban, kemerdekaan, kekuasaan dan imunitas.

Adapun subjek yang dapat memegang Hak Guna Usaha telah diatur dalam pasal 30 UUPA yang menjelaskan subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah, yaitu :

a. Warga Negara Indonesia

Sebagai subjek hukum, warga negara Indonesia memiliki otoritas untuk melakukan kewajiban dan mendapatkan haknya. Dengan kata lain, warga negara Indonesia memiliki kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, misalnya mengadakan suatu perjanjian, mengadakan perkawinan, membuat surat wasiat, dan lain sebagainya termasuk mengadakan suatu perbuatan hukum yang menyangkut dengan tanah dan hak-hak atas tanah.²⁵

Pada prinsipnya setiap orang adalah subjek hukum (*natuurlijk persoon*). Dikaitkan dengan kemampuan menjunjung hak dan kewajiban, orang akan menjadi subjek hukum apabila perorangan tersebut mampu mendukung hak dan kewajibannya. Dalam pengertian ini, maka orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah perwalian dan orang yang dicabut hak-hak keperdataannya tidak dapat digolongkan sebagai subjek hukum dalam konteks kemampuan menjunjung hak dan kewajiban. Intinya, ada ketentuan-ketentuan tertentu yang harus dipenuhi agar seseorang warga negara dapat digolongkan sebagai subjek hukum yaitu :

1. telah dewasa (jika telah mencapai usia 21 tahun ke atas)
2. tidak berada dibawah pengampuan (*curatele*), dalam hal ini seseorang yang dalam keadaan gila, mabuk,

mempunyai sifat boros, dan mereka yang belum dewasa²⁶.

b. Badan Hukum Indonesia

Badan hukum juga disebut sebagai pendukung hak dan kewajiban yang tidak berjiwa. Perbedaannya dengan subjek hukum orang perorangan adalah badan hukum itu hanya dapat bergerak bila ia dibantu oleh subjek hukum orang. Artinya, ia tidak dapat melakukan perbuatan hukum tanpa didukung oleh pihak-pihak lain. Selain itu, badan hukum tidak dapat dikenakan hukuman penjara (kecuali hukuman denda²⁷

Untuk dapat menjadi subjek Hak Guna Usaha, badan hukum harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu :

1. Didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia
2. Berkedudukan di Indonesia.

Hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap badan hukum, selama didirikan menurut ketentuan hukum dan berkedudukan di Indonesia dapat menjadi subjek hak guna usaha sebagaimana diatur dalam perundang-undangan Indonesia tentang subjek hukum. Apabila tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana di atas, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, maka dalam jangka waktu satu tahun Hak Guna Usaha tersebut wajib dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Apabila tidak dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara. Hal ini terjadi karena perubahan status kewarganegaraan seseorang atau badan hukum yang telah habis ijin dan tidak diperpanjang lagi masa berlakunya.

3. Objek Hak Guna Usaha

Objek hak guna usaha adalah tanah negara. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan belum atau tidak terdapat hak-hak lain di atas tanah tersebut atau tanah negara bebas. Mengenai

²⁵Muchsin, , *Ikhtisar Ilmu Hukum*, (Badan Iblam, Jakarta, 2005), halaman 24

²⁶CTS Cansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), halaman 118

²⁷*Ibid*, halaman 118

obyek yang dimaksud disini tanah negara yang dimaksud harus benar benar dapat dibuktikan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan tidak sedang dikuasai atau digarap oleh masyarakat.

Jika tanah yang diberikan Hak Guna Usaha tersebut merupakan tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha baru dapat dilakukan setelah adanya pelepasan hak dari kawasan hutan. Demikian juga bila di atas tanah tersebut terdapat hak-hak lain, maka pemberian Hak Guna Usaha baru dapat dilakukan apabila pelepasan hak yang sebelumnya telah selesai. Hal ini sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Selanjutnya, dalam rumusan Pasal 4 ayat (4) disebutkan bahwa apabila di atas tanah yang akan diberikan Hak Guna Usaha tersebut terdapat bangunan dan/atau tanaman milik pihak lain yang keberadaannya sah secara hukum, maka pemegang Hak Guna Usaha dibebankan untuk memberikan ganti kerugian kepada pemilik bangunan/tanaman yang ada di areal itu sebagai penghargaan terhadap hak atas tanah yang dihaki oleh pemegang hak sebelumnya.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya menyebutkan bahwa ganti rugi yang layak itu disandarkan pada nilai nyata/sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan. Ganti kerugian ini ditetapkan oleh Pemerintah atas usul Panitia Penaksir yang terdiri dari pejabat ahli dalam bidangnya.

Dalam penetapan besarnya ganti rugi terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu : penetapannya harus didasarkan atas musyawarah antara Panitia dengan para pemegang hak atas tanah dan penetapannya harus memperhatikan harga umum setempat, disamping faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah²⁸. Selain itu, perlu pula dipertimbangkan adanya faktor-faktor non fisik (*immateril*)

dalam penentuan besarnya ganti rugi. Misalnya, turunnya penghasilan pemegang hak dan ganti kerugian yang disebabkan karena harus melakukan perpindahan tempat/pekerjaan.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya yang menyebutkan bahwa musyawarah merupakan salah satu tahapan yang tidak dapat dikesampingkan dalam proses penetapan ganti kerugian, yaitu peran aktif masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah sebelum hak atas tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain. Pentingnya jaminan bahwa proses musyawarah berjalan sebagai proses tercapainya kesepakatan secara sukarela dan bebas dari tekanan pihak manapun dan dalam berbagai bentuknya juga sangat diperlukan.²⁹ Hal ini dikarenakan syarat-syarat untuk tercapainya musyawarah secara sukarela dan bebas tersebut sangat menentukan jalannya proses penetapan ganti kerugian. Adapun syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

- a) ketersediaan informasi secara jelas dan menyeluruh tentang hal-hal yang berhubungan langsung dengan parapihak (dampak dan manfaat, besarnya ganti kerugian, rencana relokasi bila diperlukan, rencana pemulihan pendapatan dan lain sebagainya),
- b) suasana yang kondusif
- c) keterwakilan parapihak
- d) kemampuan parapihak untuk melakukan negosiasi
- e) jaminan bahwa tidak adanya tipuan, pemaksaan, atau kekerasan dalam proses musyawarah.³⁰

Walaupun secara prosedural musyawarah telah memenuhi syarat-syarat di atas, namun apabila keputusan yang dihasilkan dilandasi adanya tekanan, maka tidaklah dapat dikatakan telah dicapai kesepakatan karena tekanan itu merupakan wujud dari pemaksaan kehendak dari satu pihak untuk menekan pihak lain agar mengikuti kehendaknya. Dengan kata lain, kesepakatan itu terjadi dalam keadaan terpaksa atau adanya intimidasi dari pihak

²⁸ Maria Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Buku Kompas, 2008), halaman 251

²⁹Keppres Nomor 55/1993 pasal 9 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

³⁰*Op.cit*, halaman 272

pihak tertentu. Disamping itu, keterlibatan orang/pihak di luar kepanitaan yang tidak jelas/fungsi dan tanggungjawabnya akan semakin mengaburkan arti musyawarah tersebut.

Bila dikarenakan ada sebab-sebab tertentu yang terjadi sehingga proses musyawarah tidak dapat berlangsung sebagaimana diharapkan, maka upaya parapemegang hak atas tanah tersebut sebelum dialihkan kepada pemegang hak atas tanah yang baru dapat melakukan beberapa upaya penyelesaian sengketa, baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Mengenai sengketa hak atas tanah ini adalah permasalahan yang sangat rumit dan berkepanjangan

Dalam rangka pemberian Hak Guna Usaha, tidak semua tanah dapat menjadi objek Hak Guna Usaha. Adapun tanah-tanah yang dikecualikan sebagai objek Hak Guna Usaha tersebut adalah:

- a. tanah yang sudah merupakan perkampungan rakyat,
- b. tanah yang sudah diusahakan oleh rakyat secara menetap,
- c. tanah yang diperlukan oleh pemerintah.³¹

Dalam konteks luas tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Usaha, Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 menyebutkan bahwa luas minimum tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Usaha adalah lima hektar. Sedangkan luas maksimum dari tanah yang dapat diberikan kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (3). Untuk luas tanah yang akan diberikan kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan dengan mengingat luas tanah yang diperlukan untuk melaksanakan usaha yang paling berdaya guna di bidang usaha yang bersangkutan sebagaimana disebutkan

dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.³²

4. Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 29 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960. Dalam rumusan pasal tersebut disebutkan bahwa:

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Berdasarkan rumusan Pasal 29 sebagaimana tersebut di atas, dapat diketahui bahwa Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu antara 25 tahun hingga 35 tahun, dengan ketentuan bahwa setelah berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Guna Usaha tersebut dapat diperpanjang untuk masa 25 tahun berikutnya.

Ketentuan mengenai jangka waktu dan perpanjangan Hak Guna Usaha dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pasal 8 menyatakan bahwa:

- (1) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Berdasarkan rumusan Pasal 8 tersebut, diketahui bahwa Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu

³¹ Sudharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Ketiga, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), halaman 24

³²Supridi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), halaman 112

maksimum (selama-lamanya) enam puluh tahun, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Tanah tersebut masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak³³

Dengan demikian, setelah berakhirnya jangka waktu 35 tahun dengan perpanjangan selama 25 tahun (seluruhnya berjumlah 60 tahun), Hak Guna Usaha hapus demi hukum. Hapusnya Hak Guna Usaha ini bukan berarti tidak dapat diperpanjang dan diperbaharui. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 yang menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha yang telah berakhir jangka waktunya atau hapus dapat diperpanjang kembali.

5. Hapusnya Hak Guna Usaha

Hapusnya Hak Guna Usaha secara jelas telah diatur di dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menjelaskan sebagai berikut

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atau perpanjangannya,
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) pemegang hak tidak melakukan kewajiban-kewajibannya, yaitu :
 - a) tidak membayar uang pemasukan kepada negara;
 - b) tidak melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;

- c) tidak mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d) tidak membangun dan/atau menjaga prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- e) tidak memelihara kesuburan tanah dan tidak mencegah terjadinya kerusakan sumber daya alam serta kelestarian lingkungan;
- f) tidak menyampaikan laporan secara tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan dan pengelolaan Hak Guna Usaha;
- g) tidak menyerahkan kembali tanah dengan Hak Guna Usaha kepada negara setelah hak tersebut hapus;
- h) tidak menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah berakhir jangka waktunya kepada kantor pertanahan.

2) adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

- c. dilepaskan oleh pemegang hak secara sukarela sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan (objek Hak Guna Usaha tidak dimanfaatkan sebaik mungkin oleh pemegang hak);
- f. tanahnya musnah, misalnya akibat terjadi bencana alam;
- g. pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat dan tidak melepaskannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak.³⁴

6. Syarat Pemberian hak Guna Usaha kepada perusahaan Swasta

Syarat-syarat pemberian hak guna usaha mengacu kepada Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Subyek dalam Hak guna

³³Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), halaman 158

³⁴*Ibid*, halaman 172

Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia³⁵.

PT. EMHA sebagai Perusahaan Swasta yang didirikan menurut Hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia adalah sebagai Subyek Hukum dan berhak menjadi pemegang Hak Guna Usaha.

Sesuai dengan Surat Keputusan Menteri dalam Negeri No.32/HGU/DA/88 bahwa PT. EMHA berhak Atas Tanah HGU seluas 639,67 Ha, dimana Hak Guna Usaha ini diperoleh mulai tahun 1962 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Tanggal 27 Juli 1962 No. SK.II/57/KA mengenai Pemberian Hak Guna Usaha atas Tanah Perkebunan tersebut seluas 830 Ha kepada CV. EMHA dengan ketentuan agar merubah status Badan Hukum dari *Commanditaire Vennootschap* kepada Perseroan Terbatas.

Agar PT. EMHA mendapat Surat perpanjangan Izin HGU maka PT. EMHA mengganti Status Badan Hukum menjadi PT. kemudian berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria tanggal 16 Juli 1973 No. SK.48/HGU/DA/73 mengizinkan PT. EMHA KEBUN meneruskan Hak Guna Usaha sehingga terbit Hak Guna Usaha No. 1 Tanggal 8 November 1973 atas nama PT. EMHA KEBUN dan akan berakhir haknya Tanggal 7 November 1998. Tanggal 21 November 2013, BPN RI menerbitkan Keputusan Kepala BPN RI No. 133/HGU/BPN RI/2013 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Nama PT. Perusahaan Perkebunan, Perindustrian dan Perdagangan EMHA *Trading Company* Disingkat PT. EMHA Kebun Atas Tanah di Kabupaten Batu Bara, Propinsi Sumatera Utara. HGU yang diberikan perpanjangan seluas 651,64 Ha.

B. Hubungan Hukum PT. EMHA dengan Kelompok Tani Sekar Rukun

1. Kelompok Tani Sekar Rukun

Kelompok Tani Sekar Rukun adalah warga Masyarakat Desa Simodong Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara pemekaran Kabupaten Asahan yang dibentuk oleh beberapa orang masyarakat untuk membina kerjasama dalam memanfaatkan lahan pertanian yang diberikan oleh Negara. Kelompok ini terbentuk adalah karena mereka diberi fasilitas oleh pemerintah melalui program *Landreform* pada tahun 1960.

Kelompok Tani Sekar Rukun berjumlah 22 orang yang kesemuanya adalah Masyarakat Desa Simodong. Berikut nama-nama dan Luas tanah sesuai dengan Surat Keterangan penghulu Kampung Perkebunan Sipare pare pada Tanggal 30 Oktober 1970.

Tanah yang dimiliki oleh kelompok tani sekur Rukun adalah konsesi kebun si pare-pare Timut yang sudah disahkan oleh Djawatan Pengukuran Tanah pemerintah Asahan No. 282/ 1969 Tanggal 1 Mei 1969 berdasarkan bukti surat keterangan No 463/D-VI /69 tertanggal 3 Djuni 1969 (Surat Terlampir) yang dikeluarkan dari bekas Konsesi Perkebunan Sipare-pare Timur seluas 25,97 Ha. Pembagian ini dipertegas lagi melalui *Landreform* yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat desa Simodong yang berjumlah 22 Kepala Keluarga sebagaimana diuraikan dalam Tabel 1 (terlampir)

Selanjutnya pemerintah kabupaten Asahan membentuk *Landreform* sesuai dengan surat PANITIA *LANDREFORM* daerah Tingkat II asahan dengan Surat Izin menggarap No. 01 sampai dengan 022/LR/1970 (terlampir)

2. Kebijakan Pemerintah Melalui *Landreform*
Istilah *Landreform* pada mulanya dicetuskan oleh Lenin dan banyak digunakan di negara komunis atau negara blok timur dengan adagium "*land to the tiller*" untuk memikat hati rakyat dan petani yang menderita karena tekanan landlord, untuk kepentingan politis di negara tersebut.

Di Indonesia, *landreform* yang dimaksud tidak sama dengan yang dimaksud di negara komunis. *Landreform* di negara Indonesia bukan hanya dalam pengertian politis belaka tapi juga dalam pengertian tehnik. Selain itu *landreform* dilaksanakan bukan hanya untuk kepentingan negara atau

³⁵ Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

golongan tertentu saja, tetapi ditujukan untuk memberikan kemakmuran bagi rakyat baik secara individual maupun bersama dengan cara mengakui adanya hak milik perorangan

Pemberian tanah kepada masyarakat desa Simodong Kecamatan Sei Suka adalah kebijakan Pertanahan yang ditempuh oleh pemerintah dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Asahan pada masa itu. Tanah yang dibagikan adalah tanah perkebunan bekas hak asing yang sudah habis masa waktunya. Ditinjau dari segi hukum agraria kebijakan ini adalah sangat tepat disamping masyarakat yang dapat tanah tersebut adalah kebanyakan buruh kebun disitu.

Tanah yang dibagikan kepada kelompok tani desa Simodong ini adalah tanah pertanian, dengan demikian sangat pas untuk mereka, karena masyarakat adalah petani.

Kebijakan *Landreform* mengubah/membentuk kembali sesuatu untuk menuju perbaikan. Dengan demikian *landreform* berkaitan dengan perubahan struktur secara institusional yang mengatur hubungan manusia dengan tanah. Hal ini dimiliki oleh masyarakat desa Simodong pada masa itu. Pengusahaan tanah sedemikian rupa sehingga manfaat dari hubungan antara manusia dengan tanah dapat tersebar lebih merata untuk meningkatkan taraf hidup petani desa Simodong.

Dalam lingkup masalah ini³⁶ A.P. Parlindungan menyatakan kalau mau konsekuen dengan ketentuan bunyi Pasal 1 dan pasal 2 UUPA seharusnya digunakan istilah *agrarian reform*, dimana didalamnya terdapat *landreform*, *water reform* dan *air reform*.

Dengan demikian yang diadakan perombakan tidak hanya hubungan manusia dengan tanahnya saja tetapi juga dengan air dan ruang angkasa, karena itu dalam konteks UUPA, A.P. Parlindungan lebih suka menggunakan istilah *agrarian reform*. Dari uraian tersebut A.P. Parlindungan secara tersirat membedakan antara *landreform* dengan *agrarian reform*, dan menyatakan bahwa *landreform* merupakan salah satu bagian dari program *agrarian reform*.

Dalam Tap MPR No. IX tahun 2001 pasal 2 disebutkan: "Pembaruan *agrarian* mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia". Terlihat disini, bahwa ada dua bagian pokok yang menjadi perhatian pembaruan agraria, yaitu aspek "penguasaan dan pemilikan" di satu sisi, dan aspek "penggunaan dan pemanfaatan" di sisi lainnya. Penataan penguasaan dan pemilikan tersebut merupakan kegiatan utama *landreform* dengan intinya berupa redistribusi tanah.

Sehubungan dengan pengertian *landreform* tersebut, maka tujuan diadakannya *landreform* adalah: Untuk menyempurnakan adanya pemerataan tanah; ada dua dimensi untuk tujuan ini; pertama, adanya usaha untuk menciptakan pemerataan hak atas tanah di antara para pemilik tanah. Ini dapat dilakukan melalui usaha yang intensif, yaitu dengan redistribusi tanah; kedua, untuk mengurangi perbedaan pendapatan antara petani besar dan kecil yang dapat merupakan usaha untuk memperbaiki persamaan di antara petani secara menyeluruh. Untuk meningkatkan dan memperbaiki daya guna penggunaan tanah.³⁷

V. Penutup

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dalam penyelesaian Permasalahan PT. EMHA dengan Masyarakat Kelompok Tani Sekar Rukun adalah sebagai berikut:

1. Pengajuan Permohonan PT. EMHA sebagai pemilik Hak Guna Usaha Atas Tanah sesuai dengan syarat syarat untuk permohonan memperoleh Hak Guna Usaha sudah sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan pemerintah No 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, hal ini dapat dibuktikan dengan Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Tanggal 27 Juli 1962 dengan

³⁶ AP parlindungan, Op.cit halaman 36

³⁷ Supriadi, Op.cit halaman 17

Nomor SK.II/57/Ka seluas 830 Ha dengan ketentuan merubah status badan hukum dan kemudian berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cg. Direktorat Jenderal Agraria tanggal 16 Juli 1973 dengan Nomor SK.48/HGU/DA/73, kemudian perpanjangan dilakukan berdasarkan Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 32/HGU/DA/88 yang luasnya 653,50 Ha dan berakhir 31 Desember 2013, kemudian telah diperpanjang Tertanggal 21 November 2013, BPN RI menerbitkan Keputusan Kepala BPN RI No. 133/HGU/BPN RI/2013 dengan luas 651,24, karena ada garapan di dalam tanah HGU seluas 1,6 Ha yang sudah punya fasilitas umum.

2. Permasalahan yang terjadi antara PT. EMHA Kebun dengan Kelompok Tani Sekar Rukun adalah dilatarbelakangi adanya pembagian tanah dari pemerintah yang diperuntukkan bagi masyarakat Desa Simodong untuk dikelola menjadi lahan Pertanian. Peristiwa ini terjadi mulai dari Konsesi surat Keterangan No 463/D-VI 1969 dan tahun 1970 melalui panitia *Landreform* Daerah Tingkat II Asahan sesuai dengan Surat Izin mengerjakan No1/LR/1970 sampai dengan No.22/LR/1970 berdasarkan Surat keputusan Menteri Agraria Tanggal 22 Agustus 1961 No. SK 509/KA dan Peraturan pemerintah No 224/1964 tanggal 19 September 1961.
3. Usaha-usaha yang sudah dilakukan oleh Kantor Pertanahan kabupaten Asahan sudah sangat banyak dengan mempertemukan *Management* PT. EMHA dengan Kelompok Tani Sekar Rukun hanya saja usaha tersebut masih belum menemukan hasil. Usaha dari Pemkab Batubara belum pernah dilakukan untuk menyelesaikan masalah ini karena perangkat badan untuk menyelesaikan Permasalahan Pertanahan belum dibentuk di Pemkab Batubara. Keadaan ini sangat berhubungan erat dengan kabupaten Batubara yang baru dimekarkan dari Kabupaten Induk, maka segala sesuatu belum bisa berjalan dengan normal.

B. Saran

1. Agar perusahaan yang sudah memiliki seluruh prosedur permohonan Hak guna Usaha dilindungi keberadaannya. Perusahaan yang jujur dalam mengelola sebuah perusahaan membawa kontribusi terhadap bangsa dan negara, selain membayar pajak kepada negara juga menyerap tenaga kerja dibidang perkebunan
2. Lakukan pengukuran kembali atas tanah sengketa agar tidak terjadi konflik berkepanjangan dalam masyarakat yang akan merugikan kedua belah pihak. Mengenai biaya harus dikondisikan kepada para pihak yang bermasalah
3. Kedepan sudah harus dipikirkan pengadilan khusus bidang pertanahan, agar yang menangani kasus Pertanahan adalah orang-orang yang ahli di bidang Pertanahan, dan diharapkan putusan yang dibuat benar-benar mencerminkan keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Cansil CTS, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta
- 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Churairah, A., Mahmud S., dan Taufik S., (2011), *Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Ciptaan Seni Lukis (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Medan nomor 05/Hak Cipta/2008/PN. Niaga. Mdn.)*, *Mercatoria*, 4 (1): 1-11
- Ediwarman, 2014, *Metodologi penelitian Hukum (panduan penulisan tesis dan Disertasi)*, Medan
- Fakriyanti, dan Syamsul A., (2012), *Efektifitas Pengadilan Agama Medan dalam Melakukan Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perceraian*, *Mercatoria*, 5 (1): 23-43
- Gunawan Widjaja. 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta

- G Karta Sapoetra, 1992, *Permasalahan Tanah di Indonesia*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta
- Harsono Budi, 1970, Tafsiran Undang undang Pokok agraria, sejarah penyusunan, isi dan Pelaksanaanya, Jembatan, Jakarta
-, 2003, Tafsiran Undang undang Pokok agraria, sejarah penyusunan, isi dan Pelaksanaanya, Jembatan, Jakarta.
-, 2002, Hukum Agraria, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah, Penerbit Jembatan Edisi Revisi, Jakarta
- Hartono, Sunaryati, 1978, beberapa pemikiran kearah pembaharuan hukum tanah, Alumni, Bandung
- Kamus besar Bahasa Indonesia, 2001, Edisi ke Tiga, Departemen Pendidikan Nasional, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta
- Makmur, dan Taufik S., (2013), Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Notaris setelah Berakhir Masa Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Mercatoria*, 6 (1): 1-21
- Masjchun Sofwan Sri Soedewi, 1978, Seminar Hipotik dan lembaga jaminan lain, Universitas gajah Mada Yogyakarta
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2008 *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta,
- Muchsin, 2005, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta
- Nainggolan, M., Elvi Z., dan Saparuddin, (2010), Peranan Hakim dalam Memberikan Perlindungan Hukum terhadap Anak Korban Penyalahgunaan Narkotika (Studi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam), *Mercatoria*, 3 (2): 116-132
- Nasution, F.D, dan Ferry A.S., (2012), Penyelesaian Sengketa Perdata dengan Mediasi Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008, *Mercatoria*, 5 (1): 44-55
- Parlindungan A.P, 1978, Komentor atas Undang Undang Pokok agraria, cetakan Pertama, Penerbit Alumni, Bandung.
- Putralie, E.M., Yusrizal A.S., dan Muaz Z., (2011), Perlindungan Hukum Investor Di Pasar Modal, *Mercatoria*, 4 (1): 12-22
-, Pedoman Pelaksanaan UUPA dan tata cara Pejabat Pembuat Akta Tanah Cetakan ke 4, penerbit alumni, Bandung
- Soekanto Soerjono, 1986, Pengantar penelitian Hukum, UI Press, Jakarta
- Soimin Sudharyo, 2001 *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta
- Sinaga, S.M., dan Elvi Z.L., (2010), Perlindungan Hukum terhadap Anak Yang Melakukan Kejahatan dalam Persidangan Anak, *Mercatoria*, 3 (1): 52 – 57
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sihombing BF, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT. Toko Gunung Agung Tbk, Jakarta
- Soetopo, 1981, Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Penerbit Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang
- Sumarjono, Maria, S., 1982, Puspita Serangkum, Aneka Masalah Hukum Agraria, Penerbit Andi Offset Yogyakarta
-, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta
- Soimin, Sudharyo, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Syaparudin, Ferri A.S., dan Henry D.S., (2010), Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian *Franchise*, *Mercatoria*, 3 (2): 144-162

- Riduwan, 2002, Skala Pengukuran variabel-variabel Penelitian, Penerbit Alfabeta, Bandung
- Rahardjo Satjipto, 2010, Sosiologi Hukum, Penerbit Genta Publisng, Bandung
-, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Wantjik Saleh K, 1981, *Hukum Acara Perdata RVG/HIR*, Jakarta, Penerbit Ghalia Indonesia
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, Penelitian Hukum Penerbit Kencana Pranada Media Group,
- Zai, A., Taufik S., dan Dedy I., (2011), Perlindungan Hukum Terhadap Anak yang Berhadapan dengan Hukum dalam Sistem Peradilan Anak, (Studi pada Wilayah Hukum Polres Nias), *Mercatoria*, 4 (2): 86-103