

PENGATURAN HAK GUNA USAHA TERHADAP LAHAN PERKEBUNAN DI INDONESIA

Ida Bagus Kade Wahyu Sudhyatmika, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail : gusswahyu97@yahoo.com
Putu Gede Arya Sumertha Yasa, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail : arya.sumya@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tentang pengaturan Hak Guna Usaha di Indonesia, serta untuk mengetahui dan menganalisis tentang proses penyelesaian beserta hasilnya dalam kasus penguasaan lahan HGU PTPN XII perkebunan oleh masyarakat penggarap dalam masa permohonan perpanjangan hak. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dimana berasal dari sumber bahan hukum utama dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Kesimpulan yang didapat dalam pembahasan ini adalah penetapan pemerintah terhadap pengaturan hak guna usaha berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Sertifikat yang merupakan hasil daripada pendaftaran tanah yang diberikan pemerintah kepada pemegang hak atas tanah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak guna usaha.

Kata Kunci: Tanah, Hak Guna Usaha, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the arrangement of land use rights in Indonesia, as well as to find out and analyze the settlement process and its results in the case of land tenure of plantation PTPN XII HGU by community cultivators during the application period for extension of rights. The method used in this study is a normative juridical method which comes from the main source of legal material by examining the laws and regulations related to this research. The conclusion obtained in this discussion is the determination of the government to regulate the right to cultivate based on Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Principles of Agrarian and Certificate is the result of land registration given by the government to holders of land rights as a form of legal protection for right holders business use.

Key Word : Estate, Cultivation Rights Title, Legal Protection.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam dan sumber penghidupan yang terpenting bagi semua ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang salah satunya ialah manusia, karenamereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah.¹ Seiring perkembangan zaman, tersedianya tanah sudah sangat amat terbatas. Hal ini dikarenakan jumlah penduduk yang kian meningkat disetiap tiap tahunnya,

¹Sakarwi. *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama (Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014), 1.

yang menjadikan tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia demi mewujudkan kemakmuran bagi masyarakat. Pengertian dari tanah tersebut sudah banyak dituliskan oleh pakar-pakar hukum dalam bukunya salah satunya yaitu Andi Hamzah memberikan pengertian tanah dengan tetap mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria pasal 1 ayat 4 yang menyatakan “hanya permukaan bumi saja yaitu yang disebut tanah yang dapat dikuasai oleh seseorang, jadi tanah adalah permukaan bumi.”² “Bahwa tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan. Itu sebabnya kemudian dikenal istilah tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan dinamakan tanah bangunan.”³

Negara sebagai suatu organisasi yang memiliki kekuasaan tertinggi mempunyai hak menguasai bumi, air dan kekayaan alam sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Maksud dari menguasai disini ialah bahwa Negara sebagai organisasi yang memiliki kekuasaan tertinggi memiliki wewenang untuk mengatur sesuatu yang berkaitan dengan tanah, bukan berarti memiliki tanah tersebut.⁴ Pengaturan merupakan proses atau upaya untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Dalam hal ini yang diberikan wewenang oleh negara untuk mengatur segala sesuatu ialah pemerintah. Indonesia saat ini memiliki beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang masalah-masalah pertanahan, antara lain : Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) dan Keputusan Presiden Nomor 34 tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing. Dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria, yang menyebutkan bahwa menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Dimana Bumi yang dimaksud adalah lahan atau tanah yang merupakan hal terpenting dalam kehidupan manusia yang di atur oleh negara. Tujuan adanya UUPA ini ialah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu.⁵

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah merupakan pengaturan masalah hak atas tanah yang telah di perbaharui dan termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Berdasarkan Pasal

²Wicaksono, D. A., Yurista, A. P., & Sari, A. C. F, (2019), Mendudukkan Kasultanan Dan Kadipaten Sebagai Subyek Hak Milik Atas Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Dalam Keistimewaan Yogyakarta, *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(3), 334.

³Suhariningsih. *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2009), 62.

⁴https://bphn.go.id/data/documents/penelitian_hak_menguasai_negara_di_bid_pertanahan

⁵Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftaran*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2013), 1.

28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha, dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang telah didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Tanah yang diberikan dalam Hak Guna Usaha ialah tanah negara. Apabila tanah yang diberikan dalam Hak Guna Usaha merupakan kawasan hutan, maka pemberian hak tersebut baru dapat dilakukan jika tanah dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.⁶

Kepemilikan Hak Guna Usaha tentu berhubungan dengan perlindungan hukum bagi pemegang atau pemilik daripada Hak Guna Usaha tersebut. Hak penguasaan atas tanah sering terjadi sengketa hukum yang kerap dialami masyarakat. Sebagai Negara yang berlandaskan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, memberikan perlindungan terhadap warga negaranya untuk mempunyai, menikmati serta untuk memiliki. Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia.⁷ Seperti yang terjadi di Kabupaten Lumajang, sengketa tanah Hak Guna Usaha berawal pada Tahun 1991. Mengacu Keputusan Menteri Dalam Negeri No.26/HGU/DA/88, pada Tahun 1991 terbit sertifikat Hak Guna Usaha No.01/Bades atas nama PTPN XII (Persero) dengan lingkup lahan yang berada di dua Desa yakni Desa Bades dan Desa Gondoruso dengan komoditas coklat dan kelapa. Luas keseluruhan lahan kurang lebih 1.044 Ha. Sedangkan tanah yang masuk dalam Desa Gondoruso Adalah kurang lebih seluas 661 Ha. Tanah Hak Guna Usaha tersebut berasal dari Hak Erfpacth Verponding.⁸

Khusus lahan yang masuk Desa Gondoruso inilah yang menjadi masalah antara masyarakat sekitar dengan PTPN XII (Persero). Status tanah Hak Guna Usaha yang dilegitimasi sertifikat Hak Guna Usaha No.01/Bades / 1991 berakhir 31 Desember 2012 dan pada 10 Juli 2010 PTPNXII (Persero) mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha Nomor 01 Bades. Masyarakat petani penggarap tidak sepakat akan proses perpanjangan Hak Guna Usaha tersebut dan menghendaki area yang selama ini digarap dilepaskan dari area hukum Hak Guna Usaha karena alasan cacat hukum sekaligus menghendaki tanah negara tersebut diberikan kepada masyarakat.⁹ Cacat hukum yang di maksud petani penggarap adalah sebelum petani penggarap menggarap tanah Hak Guna Usaha tersebut, tanah tersebut dalam keadaan terlantar atau tidak dirawat, hal itu di tegaskan dengan adanya tanah menjadi bongkah serta tanaman kakao dan kelapa matiserta tumbuh banyak ilalang serta ditemukan

⁶Permadi, I. "Kedudukan Badan Hukum Asing Dalam Pemilikan Tanah Di Indonesia", *WACANA, Jurnal Sosial dan Humaniora*, 15 (4) (2012): 46.

⁷Adrian Sutedi, *Loc.cit.*

⁸Rediale, R. "Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha PTPN XII Perkebunan Oleh Masyarakat Penggarap dalam Masa Permohonan Perpanjangan Hak", *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, (2016): 3.

⁹Ni Ketut Sri Parwati, S. "Politik Hukum Pemberian Hak Guna Usaha Setelah Berlakunya Undang-Undang Penanaman Modal Nomor 25 Tahun 2007 dan Implikasinya Terhadap Nasib Petani", *Mimbar Hukum*, 21 , (2009): 150.

tanaman selain kelapa dan coklat di tanah Hak Guna Usaha PTPN XII (Persero), yakni tanaman tebu sekitar 100 Ha. Komoditas tebu dimaksud sengaja ditanam dengan pertimbangan dan tujuan untuk memotong siklus hama tanaman sehingga tanah tetap terjaga produktifitasnya. Dengan demikian keberadaan tanaman tebu itu bukan merupakan wujud inkonsistensi atas komoditas tanaman pokok. Ini yang membuat masyarakat sekitar membersihkan dan menggarap tanah Hak Guna Usaha tersebut atas keputusan Kepala Desa.

Keadaan tersebut di buktikan dengan di kirimnya surat protes lewat Kepala Desa yang di tujukan kepada Bupati dengan No.590/48/427.904.09/2014 perihal peninjauan kembali untuk di keluarkannya Hak Guna Usaha yang di ajukan oleh PTPN XII. Masyarakat petani penggarap menginginkan agar tanah yang masuk dalam Hak Guna Usaha Gondoruso supaya di lepaskan karena tanah tersebut tidak dirawat oleh pihak PTPN selaku pemilik Hak Guna Usaha atas tanah tersebut dan menjadi semua tanaman mati dan tanah tersebut bongkah sehingga tumbuh ilalang dan menjadi terlantar. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami tertarik untuk membahas mengenai makalah dengan judul "PENGATURAN HAK GUNA USAHA TERHADAP LAHAN PERKEBUNAN DI INDONESIA".

1.2 Rumusan Masalah

Beranjak dari latar belakang yang telah diuraikan diatas dapat dirumuskan dua permasalahan penelitian :

1. Bagaimanakah pengaturan Hak Guna Usaha di Indonesia?
2. Bagaimana proses penyelesaian beserta hasilnya dalam kasus penguasaan lahan HGU PTPN XII perkebunan oleh masyarakat penggarap dalam masa permohonan perpanjangan hak?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut: (1) untuk mengetahui dan menganalisis tentang pengaturan Hak Guna Usaha di Indonesia; (2) untuk mengetahui dan menganalisis tentang Bagaimana proses penyelesaian beserta hasilnya dalam kasus penguasaan lahan HGU PTPN XII perkebunan oleh masyarakat penggarap dalam masa permohonan perpanjangan hak.

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan pada tulisan ini adalah yuridis normatif. Metode ini menggunakan pendekatan yang berasal dari sumber bahan primer, sekunder, dan tersier. Seluruh bahan hukum dikumpulkan melalui studi dokumen. Bahan hukum yang terkumpul selanjutnya dianalisis.

3. Hasil dan Analisis

3.1 Penetapan Pemerintah Terhadap Hak Guna Usaha di Indonesia

Hak Guna Usaha merupakan hasil dari penetapan pemerintah yang termuat dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA. Pengertian Hak Guna Usaha adalah hak mengusahakan untuk tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan

pertanian, perikanan dan peternakan. Pengertian tersebut dijelaskan pada Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pokok-Pokok Dasar Agraria.

a. Subyek Hak Guna Usaha

Subyek Hak Guna Usaha merupakan pemegang yang memiliki Hak Guna Usaha yang telah cakap secara hukum. Subyek Hak Guna Usaha telah diatur dalam Pasal 30 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria yang menjelaskan bahwa subyek hukum yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah antara lain Warga Negara Indonesia, pada dasarnya Warga Negara Indonesia memiliki kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum, misalnya seperti melakukan perkawinan, mengadakan perjanjian, ataupun mengadakan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah atau hak-hak atas tanah.¹⁰ Adapun syarat agar Warga Negara Indonesia dapat digolongkan sebagai subyek hukum antara lain:

1. telah berusia 21 tahun (telah dewasa atau cakap hukum);
2. tidak berada dibawah pengampuan.

Badan Hukum Indonesia, merupakan sesuatu yang berhubungan dengan subyek hukum orang. Hal ini karena badan hukum hanya dapat bergerak apabila dibantu oleh subyek hukum orang. Selain itu badan hukum tidak dapat dikenakan hukuman penjara kecuali denda.¹¹ Adapun syarat agar badan hukum Indonesia dapat digolongkan sebagai subyek hukum antara lain:

1. didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia;
2. bertempat dan berkedudukan di Indonesia.

b. Obyek Hak Guna Usaha

Tanah Negara merupakan objek tanah yang diberikan kepada pemegang hak guna usaha, sebagaimana yang sudah di jelaskan sebelumnya, bahwa yang di maksud tanah Negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan tidak ada hak-hak lain untuk tanah tersebut. Namun, tidak semua tanah Negara dapat menjadi objek dari Hak Guna Usaha, diantaranya: tanah yang sebelumnya sudah menjadi perkampungan rakyat, tanah yang telah diusahakan oleh rakyat secara menetap dan tanah yang diperlukan oleh pemerintah. Berdasarkan pasal Pasal 28 ayat 2 UUPA, konsep luas tanah yang dapat diberikan sebagai status Hak Guna Usaha ialah luas minimum tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Usaha adalah lima hektar, sedangkan luas maksimumnya adalah dua puluh lima hektar. Apabila luasnya melebihi

¹⁰Nainggolan, N. H. "Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT. Emha Dengan Kelompok Tani Sekar Rukun di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara". *JURNAL MERCATORIA*, 9 (1) (2016): 30.

¹¹CTS Cansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta, Balai Pustaka, 2002), 118.

dua puluh lima hektar, maka harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zamannya.

c. Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Jangka waktu Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 29 UUPA. Berdasarkan pasal tersebut jangka waktu yang diberikan oleh undang-undang adalah tidak lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun. Terdapat perpanjangan waktu terhadap perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama adalah tidak lebih dari 35 (tiga puluh tahun) tahun. Hal tersebut termuat dalam Pasal 29 ayat (2). Apabila jangka waktu yang diberikan oleh undang-undang telah berakhir, maka dapat dilakukan perpanjangan jangka waktu untuk memperoleh status Hak Guna Usaha kembali.

d. Tata Cara Pemberian Hak Guna Usaha

Tata cara pemberian Hak Guna Usaha terdapat dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dimana dijelaskan bahwa permohonan Hak Guna Usaha oleh calon pemegang Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri melalui kepala kantor wilayah, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Namun, apabila tanah yang dimohon terletak dalam lebih dari satu daerah Kabupaten/Kota, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Setelah berkas permohonan hak guna usaha diterima, Kepala Kantor Wilayah memeriksa dan meneliti kelengkapan data, mencatat pada formulir isian, memberitahu kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

e. Hapusnya Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA, hapusnya Hak Guna Usaha dapat terjadi karena hal-hal berikut antara lain:

1. jangka waktunya telah berakhir
2. karena sesuatu syarat yang tidak terpenuhi maka dihentikan sebelum jangka waktu berakhir;
3. pemegang haknya melepaskan sebelum jangka waktunya berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. ditelantarkan; dan
6. tanahnya musnah.

Hapusnya Hak Guna Usaha juga dapat terjadi apabila pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat dan tidak melepaskannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak.¹²

¹²Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta, Kencana, 2008): 172.

3.2 Proses Penyelesaian Beserta Hasilnya Dalam Kasus Penguasaan Lahan HGU PTPN XII Perkebunan Oleh Masyarakat Penggarap Dalam Masa Permohonan Perpanjangan Hak

Cara penyelesaian sengketa bekas lahan Hak Guna Usaha PTPN XII (Persero) ini dilakukan dengan cara mediasi dengan mempertemukan perwakilan dari PTPN XII (Persero) dan perwakilan Masyarakat Penggarap Desa Gondoruso serta di mediasi oleh Akademisi dari Universitas Negeri Jember yaitu Dr. Aries Harianto serta di fasilitasi oleh Muspida Kabupaten Lumajang. Tujuan dari pola kerjasama kemitraan antara PTPN XII (Persero) dengan Petani penggarap adalah mengembalikan areal tersebut ke fungsi semula yaitu areal hutan lindung yang dikembalikan ke fungsinya dan areal produktif dikembalikan ke tanaman pokok yaitu: kakao baik bulk/ edel maupun kayu sengon. Hasil tersebut kemudian dituangkan dalam perjanjian Kemitraan antara PTPN XII (Persero) dengan Masyarakat penggarap dan akan ditandatangani oleh dua 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 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 Lumajang.

Hal tersebut tertuang dalam perjanjian kerjasama antara PTPN XII (Persero) dengan Masyarakat Petani penggarap seperti berikut :

- a. Dalam hal terjadi perbedaan penafsiran dalam pelaksanaan perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan perselisihan tersebut dengan jalan musyawarah untuk mencapai mufakat.
- b. Apabila dalam waktu 2 (dua) bulan sejak usulan mengenai penyelesaian secara musyawarah yang diajukan oleh salah satu pihak secara tertulis kepada pihak lainnya tidak tercapai suatu penyelesaian, maka yang bersangkutan berhak untuk mengajukan persoalan ini ke Pengadilan, dan untuk itu Para Pihak sepakat untuk memilih domisili tetap yang tidak dapat dicabut, yaitu pada Panitera Pengadilan Negeri Lumajang.
- c. Para Pihak sepakat untuk tidak menempuh penyelesaian perselisihan dengan cara selain yang diatur dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini. Adapun dalam pola kerjasama kemitraan dalam sebuah perjanjian pasti dan tidak lepas dari Hak dan Kewajiban para pihak yaitu PTPN XII (Persero) dan Petani Penggarap. Adapun hak dan kewajiban para pihak tersebut adalah:
 - 1) Hak Pihak Pertama/PTPNXII(Persero):
 - a) Menetapkan lokasi/areal yang akan di mitrakan dan menetapkan serta member persetujuan atas jenis komoditi yang akan dibudidayakan oleh Pihak Kedua.
 - b) Mendapatkan pembayaran dari Pihak Kedua sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Perjanjian ini.
 - c) Menerima kembali tanah/lahan yang digunakan tersebut oleh Pihak Kedua dalam keadaan terpelihara baik dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.

- d) Pihak Pertama berhak mengikuti proses panen sampai dengan penimbangan panen tanaman Pihak Kedua sampai selesai.
 - e) Melakukan pengosongan dan pembersihan areal obyek perjanjian dari tanaman Pihak Kedua setelah berakhirnya perjanjian ini tanpa adanya persetujuan dari Pihak Kedua.
 - f) Pihak Pertama melalui petugas lapangan yang ditunjuk berhak melakukan pemeliharaan, pengawasan, perawatan, dan/atau keseluruhan pengelolaan budidaya tanaman tahunan milik Pihak Pertama di areal sebagaimana disebut Pasal 1 di atas.
- 2) Kewajiban Pihak Pertama/PTPNXII (Persero):
- a) Memberikan izin atas lahan seluas 318,11 Ha guna dimanfaatkan kepada Pihak Kedua untuk budidaya tanaman sengon dan kakao selama jangka waktu Perjanjian ini.
 - b) Memberikan bantuan bimbingan teknis budidaya tanaman semusim kepada Pihak Kedua.
 - c) Turut serta dalam proses pemasaran produksi tanaman semusim milik Pihak Kedua sebagaimana tersebut dalam perjanjian ini apabila dibutuhkan oleh Pihak Kedua.
- 3) Hak Pihak Kedua/Petani Penggarap:
- a) Pihak Kedua berhak menggunakan tanah/lahan seluas 318,11 Ha milik Pihak Pertama sebagaimana Pasal 1, untuk budidaya tanaman sengon dan kakao sebagaimana diatur pada perjanjian ini.
 - b) Memperoleh bantuan bimbingan teknis budidaya tanaman semusim dari Pihak Pertama.
 - c) Meminta bantuan Pihak Pertama dalam proses pemasaran produksi tanaman semusim milik Pihak Kedua sebagaimana tersebut dalam perjanjian ini.
- 4) Kewajiban Pihak Kedua/Petani Penggarap:
- a) Menggunakan tanah seluas 318,11Ha untuk kegiatan tanaman sengon dan kakaoserta tidak diperkenankan untuk melakukan usaha selain yang diatur dalam Pasal 1 perjanjian ini.
 - b) Mengembalikan tanah/lahan seluas 318,11 Ha tersebut setelah berakhirnya perjanjian ini seperti keadaan semula, dalam keadaan terpelihara baik dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.
 - c) Membayar Kompensasi Kemitraan kepada Pihak Pertama.
 - d) Membantu merawat dan menjaga tanaman tahunanmilik Pihak Pertama yang berada di lokasi obyek perjanjian.
 - e) Pihak Kedua tidak diperkenankan memindahkan izin mengelola pada areal perjanjian kemitraan ini baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak manapun tanpa persetujuan dari Pihak Pertama secara tertulis.
 - f) Pihak Kedua tidak diperkenankan mendirikan bangunan dalam bentuk apapun di atas areal milik Pihak Pertama.

- g) Menghentikan segala aktivitas sehubungan pelaksanaan Perjanjian inidiarealmilik Pihak Pertama setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian ini.

Agar tidak adanya manipulasi bagi hasil dari panen areal lahan Hak Guna Usaha maka kedua belah pihak bersepakat untuk:

- 1) Panen atas tanaman sengon dan kakao dilakukan oleh Petani Penggarap dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada PTPN XII (Persero) dan panen akan di saksikan oleh PTPN XII (Persero).
- 2) Sebelum pelaksanaan panen, Petani Penggarap wajib melaporkan kepada PTPN XII (Persero) untuk mengetahui estimasi produksi panen.
- 3) Jumlah bagi hasil dihitung dari nilai pendapatan hasil panen dengan perhitungan sebagai berikut:
 - Pihak Kedua/Petani Penggarap: 70%
 - Pihak Pertama/PTPN (Persero): 30% .
- 4) Pembayaran dilakukan oleh Petani Penggarap kepada PTPN XII (Persero) dengan cara tunai.

4. Kesimpulan

Beranjak dari ulasan diatas dapat ditarik dua buah kesimpulan yaitu:

1. Pengaturan Hak Guna Usaha di Indonesia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria, yang meliputi diantaranya subyek Hak Guna Usaha, obyek Hak Guna Usaha, jangka waktu Hak Guna Usaha dan hapusnya Hak Guna Usaha. Mengenai tata cara pemberian Hak Guna Usaha oleh pemerintah, diatur dalam Pasal 20 Peraturan Meteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
2. Proses penyelesaian dalam kasus ini ditempuh dengan proses mediasi. Dimana hasil mediasi berupa kesepakatan kerjasama kemitraan atas lahan Hak Guna Usaha yang telah diperpanjang jika dilihat dari hasil pola kerjasama kemitraan tersebut dengan teori keadilan maka peneliti melihat bahwa dari segi legalitas maka perjanjian dengan hasil pola kerjasama kemitraan dengan prinsip bagi hasil yaitu 70% untuk petani penggarap dan 30% untuk PTPN XII (Persero) tersebut adil, mengingat masyarakat penggarap berada di posisi hanya sebagai penggarap tanah tersebut dan penerima hak garap saja dari pemilik hak atas tanah tersebut, sedangkan pemilik alas hak tersebut adalah PTPN XII (Persero) sebagai pemegang hak atas Tanah Hak Guna Usaha.

4.1 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang ada, terdapat beberapa saran agar makalah selanjutnya dapat lebih sempurna. Adapun beberapa saran tersebut adalah:

1. Perpanjangan Hak Guna Usaha yang telah habis masa berlakunya sebenarnya bukan alasan PTPN XII (Persero) untuk melarang petani penggarap untuk menggarap tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut

karena mengingat Tanah tersebut telah kembali menjadi tanah Negara sebelum terbitnya pembaharuan Hak Guna Usaha.

2. Akan Tetapi PTPN XII (Persero) mempunyai Hak untuk mengamankan aset perusahaan dan berkewajiban menjaga Aset Negara agar tidak dikuasai pihak lain yang tidak berhak. Sehingga peran pemerintah disini sangat diperlukan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftaran*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2013).

Cansil, CTS. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta, Balai Pustaka, 2002).

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

Sakarwi. *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama (Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014).

Suhariningsih. *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2009).

Jurnal

Wicaksono, D. A., Yurista, A. P., & Sari, A. C. F, (2019), Mendudukan Kasultanan Dan Kadipaten Sebagai Subyek Hak Milik Atas Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Dalam Keistimewaan Yogyakarta, *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(3).

Permadi, I. "Kedudukan Badan Hukum Asing Dalam Pemilikan Tanah Di Indonesia", *WACANA, Jurnal Sosial dan Humaniora*, 15 (4) (2012).

Rediale, R. "Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha PTPN XII Perkebunan Oleh Masyarakat Penggarap dalam Masa Permohonan Perpanjangan Hak", *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, (2016).

Parwati, S., Ni Ketut Sri "Politik Hukum Pemberian Hak Guna Usaha Setelah Berlakunya Undang-Undang Penanaman Modal Nomor 25 Tahun 2007 dan Implikasinya Terhadap Nasib Petani", *Mimbar Hukum*, 21 , (2009).

Nainggolan, N. H. "Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT. Emha Dengan Kelompok Tani Sekar Rukun di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara". *JURNAL MERCATORIA*, 9 (1) (2016).

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 308, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5613)

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Guna Usaha Dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999^[1] Tentang^[1] Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Internet

https://bphn.go.id/data/documents/penelitian_hak_menguasai_negara_di_bid_pertanahan