

346.043
DIL
m 21

**MEDIASI SEBAGAI SARANA UNTUK
MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH PERKEBUNAN
PT. ESTU SUBUR DI KABUPATEN BATANG**



T E S I S
Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan

Oleh :

ROSITA TRI DILIAWATY

B4B.002.155

Pembimbing :

Hj. ENDANG SRI SANTI, SHLMH

NIP : 130 929 452

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

HALAMAN PENGESAHAN

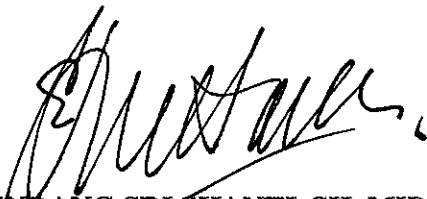
**MEDIASI SEBAGAI SARANA UNTUK
MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH PERKEBUNAN
PT. ESTU SUBUR DI KABUPATEN BATANG**

Disusun oleh :

ROSITA TRI DILIAWATY
B4B.002.155

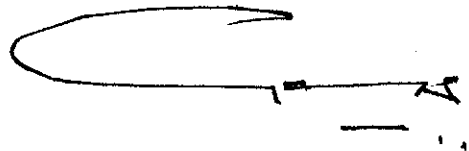
Disetujui dan disahkan oleh :

Dosen Pembimbing



(Hj. ENDANG SRI SHANTI, SH, MH)

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**



(Prof. I.G.N SUGANGGA, SH)

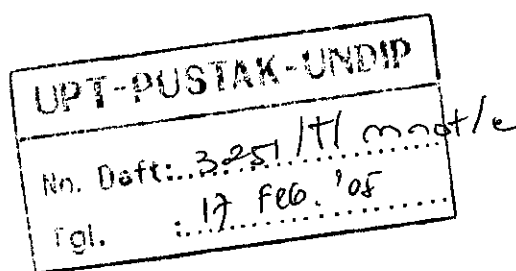
PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya, sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya / pendapat yang pernah ditulis / diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang sumbernya dijelaskan di dalam tulisan ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2004

Penulis

(ROSITA TRI DILIAWATY)



HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

”Allah akan meninggikan derajat orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang berilmu pengetahuan”

(Surat Al Mujadilah ayat 11)

”Tiada pekerjaan dilaksanakan dan tiada kemenangan dapat dicapai oleh seseorang di dunia ini tanpa bantuan orang lain”

(Surat Al Mu'min ayat 9)

Kupersembahkan Kepada :

- ♥ Bapak Soewardi Sentono dan Ibu Sri Sundari yang tercinta
- ♥ Kakak-kakakku tersayang Yoyok Budi Prasetyo, ST dan Yuli Dwi Adi Harsono, S.Kom serta adikku Renny Oktavia Wulandari, SE yang tersayang
- ♥ Seseorang yang dekat dihatiku Multazam, SH. MKn
- ♥ Sahabat karibku

MEDIASI SEBAGAI SARANA UNTUK MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH PERKEBUNAN PT. ESTU SUBUR DI KABUPATEN BATANG

ABSTRAK

Oleh : **ROSITA TRI DILIAWATY**

Sengketa tanah perkebunan HGU PT. Estu Subur di Kabupaten Batang terjadi karena masyarakat mengajukan keberatan dengan adanya perpanjangan HGU PT. Estu Subur yang telah berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2000.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan masyarakat untuk mengajukan keberatan terhadap perpanjangan HGU PT. Estu Subur, untuk mengetahui proses mediasi yang dilakukan, untuk mengetahui status hukum tanah HGU PT. Estu Subur.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif kualitatif. Lokasi penelitian di Desa Bawang dan Desa Pesantren Kecamatan Blado Kabupaten Batang. Metode penentuan sampel menggunakan non random sampling dengan metode purposive sampling. Metode Pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisa dalam penulisan tesis ini menggunakan analisa data kualitatif.

Pertimbangan masyarakat mengajukan keberatan atas perpanjangan HGU PT. Estu Subur karena masyarakat berpendapat bahwa tanah HGU tersebut milik nenek moyangnya, dengan semakin sulitnya perekonomian maka masyarakat meminta bagian-bagian dari tanah HGU tersebut untuk dipergunakan sebagai pekarangan, pemukiman, pertanian lahan kering dan tanaman keras tahunan bagi masyarakat dengan redistribusi tanah kepada masyarakat, banyak dijumpai tanah-tanah yang belum dimanfaatkan / tanah kosong, pihak perusahaan perkebunan kurang memperhatikan lingkungan masyarakat sekitarnya, perolehan tanah oleh perusahaan-perusahaan perkebunan tersebut mengandung unsur-unsur pemaksaan, sebagian besar HGU tersebut telah habis jangka waktunya.

Proses mediasi yang dilakukan PT. Estu Subur dalam menyelesaikan sengketa tanah perkebunan dengan masyarakat Desa Bawang dan desa Pesantren adalah diadakan pertemuan para pihak, penyampaian informasi permasalahan, diadakan musyawarah dan pengambilan keputusan.

Status tanah HGU PT. Estu Subur yang telah berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2000 menjadi tanah Negara / tanah bekas HGU PT. Estu Subur, yang sudah dilakukan perpanjangan haknya oleh PT. Estu Subur tetapi sampai sekarang belum keluar sertipikat HGU atas nama PT. Estu Subur.

MEDIATION AS A MEDIUM TO SOLVE THE PLANTATION LAND QUARREL AT PT. ESTU SUBUR IN BATANG REGION

ABSTRACT

By: ROSITA TRI DILIAWATY

The HGU Plantation land quarrel at PT. Estu Subur in Batang Region happened because the community is unwilling with the HGU prolongation of PT. Estu Subur that the license was over on 31 December 2000.

Mean while the purpose of this research is to know the community consideration in proposing the objection of the project, to know the mediation process that is done, to know the HGU land law status of PT. Estu Subur.

In writing is thesis, the writer use the juridical empirical method, with descriptive qualitative research specification. The location of research is in Bawang Village and Pesantren Village Blado sub district at Batang region.

The method of sampling is non-random sampling with purpose sampling method: the method of collecting data is library study and filed study. The analysis of writing thesis is using the data qualitative analysis.

The community consideration in proposing the objection of the HGU extension project at PT. Estu Subur because, they have an opinion that HGU Land is their ancestor own, because today the economic condition is difficult, it makes the community ask the part of HGU Land to be used as the yard of house, residence and dry rice field for the community with land redistribution to the community. There are many of empty land, the management of PT. Estu Subur is un carrying with the community, the process of getting the land contain the elements of forcing, most of the HGU was expire date.

The mediation process that is done by PT. Estu Subur to salve the quarrel with the public of Bawang Village and Pesantren Village is by the meeting, problem information delivering and process of decision.

HGU land status of PT. Estu Subur that was over the license an 31 December 2000 become the HGU ex land of PT. Estu Subur, it PT. Estu Subur was arranging the extension license of the land, but until the writing of this thesis, the certificate of the land still not print out yet.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia – Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul **"MEDIASI SEBAGAI SARANA UNTUK MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH PERKEBUNAN PT. ESTU SUBUR DI KABUPATEN BATANG"**.

Tesis ini disusun untuk memenuhi syarat dalam rangka menyelesaikan pendidikan jenjang program Strata Dua (S-2) pada Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam kesempatan ini pula penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan mulai dari persiapan, pelaksanaan sampai tersusunnya skripsi ini khususnya kepada :

1. Bapak Soewardi Sentono dan Ibu Sri Sundari yang telah mendidik, membesarkan dan membiayai serta yang telah memberikan dorongan moril.
2. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. DR. Soeharyo Hadisaputro, dr, Sp.PD(K) selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Achmad Busro, S.H, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak Prof. IGN. Sugangga, S.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Suharto, S.H, M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Bapak Hj. Endang Sri Shanti, S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing tesis yang telah berkenan menyediakan waktu untuk membimbing serta memberi petunjuk dan pengarahan selama penulisan tesis ini.
8. Bapak H. Kashadi, SH, selaku Dosen Wali Studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang
9. Guru Besar beserta Bapak Ibu dosen yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
10. Tim Review proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
11. Staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama menjalani perkuliahan.
12. Bapak Priyono, SH, selaku Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Seksi Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
13. Bapak Tillal Baasir, selaku Pimpinan PT. Estu Subur yang telah memberikan ijin penelitian dan banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.

14. Bapak Agung Prasetyo, SH.MM, selaku Kepala Bagian Pemerintahan Pemerintah Daerah Kabupaten Batang yang telah memberikan ijin penelitian dan banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
15. Bapak Muryono, selaku Kepala Bagian Keagrariaan Pemerintah Daerah Kabupaten Batang yang telah membantu dalam pelaksanaan penelitian ini.
16. Ibu Esti, SH,MKN, selaku Kepala Bagian Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Batang yang telah memberikan ijin penelitian dan banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
17. Bapak Sri Daryanto, selaku Kepala Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Batang yang telah memberikan ijin penelitian dan banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
18. Bapak Budi, selaku Kepala Seksi Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Batang yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
19. Bapak Edy Sumarsono, A.Ptnh, selaku Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Seksi Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Batang yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian
20. Bapak Siyari, selaku Kepala Dinas Perkebunan Kabupaten Batang yang telah memberikan ijin penelitian dan banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
21. Bapak Surip Riyanto, selaku Kepala Desa Pesantren Kabupaten Batang yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.

22. Bapak Danari, selaku Kepala Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
23. Teman-teman Kos Jomblang khususnya Suprihatin, SH. MKn dan Iput, Dany Kartiko, SH. MKn dan Nosi, Agus Suki Widodo, SH. MKn Heru, SH, Mursalin, SH, Mas Abdullah SH,MBA, Bang Pasri Paturusi, SH. MKn Mas Kojali, SH, Bang Yayan, SH, Denny, SH, serta teman-teman di Program Study Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Khususnya angkatan 2002 yang telah membantu baik langsung maupun tidak langsung sehingga tesis ini selesai dengan lancar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak demi perbaikan tesis ini akan penulis terima dengan senang hati.

Harapan penulis semoga tesis ini dapat berguna bagi semua pihak, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, Agustus 2004

(ROSITA TRI DILIAWATY)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
TINJAUAN UMUM MEDIASI	
1. Pengertian Mediasi.....	16
2. Peran Mediator Dalam Mediasi.....	18
3. Tipe-Tipe Mediator.....	22
4. Tahap-Tahap Mediator.....	23
5. Teknik-Teknik Mediator.....	27
6. Keunggulan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa.....	29

TINJAUAN UMUM HAK GUNA USAHA

1. Pengertian HGU.....	35
2. Subyek HGU	37
3. Obyek HGU.....	39
4. Jangka Waktu HGU.....	40
5. Pejabat Yang Berwenang Memberikan HGU.....	42
6. Kewajiban Dan Hak Pemegang / Penerima HGU.....	50
7. Hapusnya HGU.....	53

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	58
B. Spesifikasi Penelitian.....	58
C. Lokasi Penelitian.....	59
D. Metode Penentuan Sampel.....	60
E. Metode Pengumpulan Data.....	61
F. Analisa Data.....	63

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Estu Subur.....	65
B. Ringkasan Kasus Sengketa Tanah PT. Estu Subur.....	85
C. Pertimbangan Masyarakat Desa Bawang Dan Desa Pesantren Mengajukan Keberatan Terhadap Perpanjangan HGU PT. Estu Subur.....	88

D. Proses Mediasi Yang Dilakukan PT. Estu Subur Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Perkebunannya Dengan Masyarakat Desa Bawang Dan Desa Pesantren.....	96
E. Status Hukum Tanah HGU.....	102
F. Analisa Data.....	108

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	117
B. Saran	121

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Indonesia yang corak perekonomiannya agraris merupakan salah satu negara yang mempunyai sumber daya alam yang sangat tinggi, hal itu dapat dilihat dari masyarakatnya yang sebagian besar masih mendasarkan hidup pada bidang pertanian, sehingga tanah yang merupakan bagian dari bidang pertanian mempunyai nilai yang sangat penting bagi kehidupan rakyat.

Dalam ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan landasan yang kokoh dalam hal pemanfaatan sumber daya alam tersebut dengan menyatakan bahwa :

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat".

Oleh karena itu untuk dapat mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka kita sebagai bagian dari warga masyarakat harus dapat memanfaatkan dan menggunakan tanah yang merupakan bagian dari sumber daya alam tersebut secara bijaksana.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka Pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 telah mengundang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan

Lembaran Negara Nomor 2043 yang selanjutnya disebut sebagai UUPA.

Tujuan pokok dari UUPA adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Oleh karena itu UUPA dengan berpangkal tolak pada ketentuan Pasal 33 ayat 3 tersebut diatas, maka Indonesia sebagai suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa. Dari sudut ini harus dilihat arti ketentuan Pasal 2 ayat 1 yang menyatakan bahwa :

"Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara"

Sesuai dengan pernyataan tersebut diatas, maka perkataan "Dikuasai" dalam pasal tersebut bukanlah berarti "Dimiliki", akan tetapi mempunyai pengertian adalah "Yang memberi wewenang kepada negara", sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan yang tertinggi untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, 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 hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar kewenangannya itulah, maka negara dapat memberikan hak-hak tertentu atas tanah baik kepada perorangan, badan hukum / instansi pemerintah. Pemberian hak atas tanah tersebut antara lain berupa pemberian HGU sebagaimana diatur dalam Pasal 28 - Pasal 34 UUPA jo PP No. 40 / 1996 Pasal 2 – Pasal 18, Pasal 59, Pasal 61 dan Pasal 62 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah, serta aturan pelaksana lainnya.

Dilain pihak kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya mempunyai peran yang sangat besar dalam rangka Pembangunan Nasional, seperti halnya tanah merupakan sarana untuk dapat mendirikan bangunan / rumah tempat tinggal, sebagai tempat perkebunan / pertanian, untuk pembangunan jalan / waduk ataupun untuk didirikan suatu kawasan industri, hal ini berarti bahwa tersedianya tanah semakin banyak dibutuhkan, sehingga menyebabkan tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi.

Selain itu arah kebijakan pembangunan pertanahan selama lima tahun kedepan sebagaimana diamanatkan dalam Tap MPR No. IV / MPR / 1999 (GBHN 1999-2004) adalah sebagai berikut : "Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif dengan mengutamakan hak-hak

rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang”.

Sedangkan dalam Tap MPR No. XVI / MPR / 1998 (Demokratisasi ekonomi) diamanatkan antara lain :

1. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah dan sumber daya alam lainnya harus dilaksanakan secara adil dengan menghilangkan segala bentuk pemusatan penguasaan dan kepemilikan tanah dalam rangka pengembangan kemampuan ekonomi usaha kecil, menengah dan koperasi serta masyarakat luas.
2. Tanah sebagai basis usaha pertanian harus diutamakan penggunaannya bagi pertumbuhan pertanian rakyat yang mampu melibatkan serta memberi sebesar-besarnya kemakmuran bagi usaha tani kecil, menengah dan koperasi.
3. Menunjang pemberdayaan usaha kecil, menengah dan koperasi melalui kemitraan dengan pengusaha besar.

Disamping itu sesuai Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam diamanatkan bahwa pembaharuan agraria mencakup suatu proses berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, sedangkan pengelolaan sumber daya alam yang terkandung di daratan, laut, dan angkasa dilakukan secara optimal, adil, berkelanjutan dan ramah lingkungan.

Selain itu juga diamanatkan agar DPR bersama Presiden segera mengatur lebih lanjut pelaksanaan pembaharuan agraria dan pengelolaan

sumber daya alam, serta mencabut, mengubah dan / mengganti semua undang-undang dan peraturan pelaksanaannya yang tidak sejalan dengan ketetapan tersebut.

Sehubungan dengan amanat yang terkandung dalam GBHN 1999-2004 dan ketetapan-ketetapan MPR, maka kebijakan yang ditempuh dibidang agraria adalah : "Mewujudkan pengelolaan pertanahan yang dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepada masyarakat secara berkeadilan melalui pengaturan pemilikan / penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta pemberian perlindungan dan kepastian hukum hak rakyat atas tanah."

Berdasarkan arah kebijakan pembangunan pertanahan tersebut maka tujuan yang hendak dicapai dalam pembangunan pertanahan adalah :

1. Melaksanakan reformasi kebijakan dan peraturan perundangan di bidang pertanahan.
2. Menyelesaikan masalah / sengketa pertanahan.
3. Meningkatkan kualitas pelayanan dan administrasi pertanahan.
4. Mengatur dan melaksanakan penataan dan pengendalian penguasaan, penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan tanah.
5. Menyelenggarakan penyediaan informasi pertanahan bagi keperluan masyarakat, pembangunan dan investasi.
6. Pengembangan kelembagaan pertanahan.

Sebagai realisasi dari kebijaksanaan tersebut oleh Pemerintah ditetapkan Catur Tertib Pertanahan yang meliputi : Tertib Hukum Pertanahan,

Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Di lain pihak dengan semakin menyempitnya lahan pertanian menjadikan posisi masyarakat, terutama yang tinggal berhimpitan dengan lahan perkebunan menjadi semakin terpuruk. Masyarakat pernah menggarap lahan-lahan perkebunan tersebut serta adanya ketimpangan penguasaan tanah antara petani dengan pengusaha perkebunan, merupakan salah satu penyebab munculnya konflik. Kondisi inilah yang kemudian melahirkan tuntutan hak atas tanah perkebunan yang tidak dikelola dengan baik, bahkan ada sebagian yang ditelantarkan oleh pemegang hak. Hal inilah yang melatarbelakangi konflik penguasaan tanah.

Hal tersebut perlu menjadi perhatian, karena akhir-akhir ini marak terjadi permasalahan pertanahan yang muncul ke permukaan bahkan ditandai dengan adanya berbagai unjuk rasa dari masyarakat yang menuntut keadilan dan kepastian dari Pemerintah sebagai penyelenggara negara terhadap pemberian dan perpanjangan HGU untuk pertanian / perkebunan yang ada di Propinsi Jawa Tengah.

Salah satu konflik penguasaan tanah perkebunan yang terjadi di Jawa Tengah, khususnya di Kabupaten Batang adalah kasus tanah HGU No. 1 dan 2 Desa Bawang seluas 126.850 m² dan HGU No. 1 Desa Pesantren seluas 51.900 m² yang diterbitkan berdasarkan SK. Mendagri No. SK.6 / HGU / DA / 1978 tanggal 10 Februari 1978 yang dikuasai oleh PT. Estu Subur. HGU tersebut diatas yang telah berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2000.

Permasalahan dimulai ketika Tim Pengusut Tanah Desa Bawang atas nama 344 warga masyarakat Desa Bawang melalui surat tanggal 29 Januari 2000 No. 525 / 04 / I / 2000 mengajukan permohonan kepada Menteri Dalam Negeri / Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk tidak memberi perpanjangan HGU PT. Estu Subur tersebut diatas dan selanjutnya akan dimohon haknya oleh warga masyarakat.

Dari sejarah asal usul tanah sekitar tahun 1970 sebelum tanah dimohon oleh PT. Estu Subur, dengan luas 17, 793 Ha, tanah tersebut sudah digarap oleh masyarakat secara turun temurun. Kemudian PT. Estu Subur mengajukan HGU atas tanah tersebut, sehingga mengakibatkan terjadinya konflik antara masyarakat Desa Bawang dengan PT. Estu Subur. Setelah melalui pertemuan-pertemuan dengan musyawarah, maka konflik tersebut dapat diselesaikan dengan adanya kesepakatan bersama. Dimana kesepakatan tersebut berisi masyarakat diberi hak untuk menguasai 1/3 bagian dari tanah, dengan masyarakat mendapatkan sertifikat yang semuanya dibiayai oleh PT. Estu Subur dan 2/3 bagian tanah dikuasai oleh PT. Estu Subur.

Selanjutnya PT. Estu Subur mengajukan perpanjangan HGU per 31 Mei 2001, dengan motif itikad baik ingin melunasi hutang pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah sebesar Rp. 530.000.000,- (Lima ratus tiga puluh juta rupiah).

Pada tanggal 11 Oktober 2001 terjadi kesepakatan antara PT. Estu Subur dengan masyarakat Desa Bawang, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama yang intinya ada dua opsi yaitu :

1. PT. Estu Subur melepaskan tanah bekas HGU No. 1 dan No. 2 Desa Bawang serta HGU No. 1 Desa Pesantren (tidak mengajukan perpanjangan hak) dan selanjutnya tanah dimohonkan warga setempat, dimana semua hutang PT. Estu Subur akan ditanggung / dilunasi warga yang bersangkutan.
2. Jika PT. Estu Subur diberi kesempatan memperpanjang HGU (dalam arti masyarakat menarik tuntutan untuk memohon Hak Atas Tanah), maka pihak PT. Estu Subur berjanji akan memberikan kontribusi kepada masyarakat berupa :
 - a. Hasil bersih panen cengkeh sebesar 20 %
 - b. Memberi kesempatan bagi yang akan menanam tanaman tumpang sari diatas lahan yang hasilnya 100 % dinikmati oleh masyarakat penanam.

Kemudian pada tanggal 15 November 2001 ada pertemuan / sosialisasi yang diadakan oleh Tim Penyelesaian Sengketa Tanah Kabupaten Batang dan masyarakat. Dimana pada umumnya masyarakat belum memahami prosedur dan aturan hukum mengenai pengajuan Hak Atas Tanah dengan latar belakang permasalahan tanah bekas HGU PT. Estu Subur.

Pada kenyataannya kesepakatan pada tanggal 11 Oktober 2001 ditolak oleh masyarakat dan masyarakat tetap pada tuntutan semula yaitu ingin meminta bagian tanah, yang akan dipergunakan untuk pekarangan dan pemukiman bagi masyarakat dengan pembagian tanah kepada masyarakat.

Kasus sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur diatas dipilih dengan alasan karena mengingat tanah-tanah HGU yang dikuasai perusahaan

perkebunan tersebut meliputi areal yang cukup luas, sehingga rawan akan timbulnya konflik dikalangan masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren dengan pengusaha perkebunan.. Biasanya konflik itu timbul karena adanya kecemburuan social masyarakat yang melihat begitu banyak tanah yang tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Sementara mereka membutuhkan lahan untuk bercocok tanam dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya.

Untuk menyelesaikan masalah / sengketa pertanahan diupayakan secara cepat, tepat, tanpa biaya dan tidak berlarut-larut, maka dibentuklah Tim Penyelesaian Masalah Pertanahan, baik ditingkat Propinsi maupun di Kabupaten / Kota. Dimana langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tim Penyelesaian Masalah Pertanahan dalam rangka penyelesaian sengketa antara lain :

1. Mempertemukan para pihak yang bersengketa dimana Tim bertindak sebagai mediator dan didampingi oleh pihak-pihak serta Instansi terkait untuk melaksanakan musyawarah.
2. Melaksanakan penelitian lapangan untuk menindaklanjuti dan mengecek kebenaran dari laporan masyarakat.
3. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat dicapai maka kepada para pihak yang bersengketa menempuh jalur hukum melalui lembaga peradilan.

Dalam rangka menyelesaikan masalah pertanahan khususnya tanah Perusahaan Perkebunan, maka Gubernur Jawa Tengah dengan surat tanggal 3 Oktober 2000 telah mengeluarkan kebijakan dalam rangka

penanggulangan keamanan perkebunan sekaligus mempercepat terselenggaranya pola kemitraan antara perusahaan perkebunan dengan masyarakat disekitar dengan cara agar mekanisme dan perpanjangan HGU perkebunan yang diajukan oleh pengusaha yang masa HGU telah berakhir, terlebih dahulu harus mendapatkan pertimbangan dari Gubernur. Sedangkan hal-hal yang dipertimbangkan antara lain :

1. Pemilikan saham bagi masyarakat, rakyat sekitar, koperasi karyawan, Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa.
2. Pola Perkebunan Inti Rakyat.
3. Pemberdayaan Ekonomi Rakyat.¹⁾

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka sengketa tanah perkebunan yang berlarut-larut dan tidak memperoleh penyelesaian yang baik dapat menyebabkan seseorang mengajukan gugatan ke Pengadilan. Hal tersebut tidak mutlak karena adanya anggapan bahwa pengajuan gugatan ke Pengadilan relative mahal, memakan waktu yang cukup lama bahkan berbelit-belit, sedangkan pihak yang awam berusaha untuk menghindarinya, dengan alasan mereka tidak mengetahui dan tidak memahaminya.

Salah satu bentuk penyelesaian sengketa tanah perkebunan diatas, yaitu melalui jalur mediasi. Namun tidak setiap sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi. Mediasi hanya dapat dilakukan jika ada kesediaan para pihak untuk berunding, dan yang dituntut adalah kepentingan bukan hal-hal yang masih harus dibuktikan secara materiel.

¹⁾ Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah, *Resume Permasalahan Tanah Yang Strategis Di Jawa Tengah*, 2000, h. 15

Mediasi merupakan bagian dari Penyelesaian Sengketa Alternatif yang dikenal dengan istilah *Alternative Dispute Relation (ADR)* yang diatur dalam UU No. 30 / 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara ini merupakan konsep penyelesaian konflik yang kooperatif, yang diarahkan pada suatu kesepakatan / solusi terhadap konflik / sengketa yang bersifat *win-win solution* (menang-menang).

Dalam mediasi pihak yang bersengketalah yang bersepakat untuk menentukan penyelesaian dengan seorang penengah yakni mediator yang berfungsi sebagai fasilitator tanpa memihak. Mediator dalam mediasi tidak mengambil keputusan tetapi membantu kedua belah pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan. Keuntungan mediasi adalah waktunya lebih singkat, membantu pihak-pihak untuk memfokuskan pada konflik.

Mediasi selain sukarela juga tidak mengikat. Jika hasilnya disepakati maka berlaku sebagai perjanjian yang berlaku mengikat seperti UU sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak / karena alasan-alasan yang oleh UU cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan etika baik". Jika kesepakatan tercapai agar dapat dilaksanakan, dimana kesepakatan tersebut harus jelas substansinya, harus *comprehensive*, *permanent*, *final* dan tidak bersyarat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka mediasi mempunyai peran yang penting dalam hubungannya dengan penyelesaian sengketa tanah perkebunan, khususnya bagi masyarakat dalam wilayah Kabupaten Batang.

Oleh karena itu maka penulis merasa tertarik untuk menyusun tesis dengan judul **"Mediasi Sebagai Sarana Untuk Menyelesaikan Sengketa Tanah Perkebunan PT. Estu Subur Di Kabupaten Batang"**

B. PERMASALAHAN

1. Apakah pertimbangan masyarakat mengajukan keberatan terhadap perpanjangan HGU PT. Estu Subur ?
2. Bagaimanakah proses mediasi yang dilakukan PT. Estu Subur dalam penyelesaian sengketa tanah perkebunannya dengan masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren ?
3. Bagaimana status tanah HGU PT. Estu Subur setelah jangka waktu haknya berakhir ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pertimbangan masyarakat mengajukan keberatan terhadap perpanjangan HGU PT. Estu Subur.
2. Untuk mengetahui proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur.
3. Untuk mengetahui status hukum tanah HGU PT. Estu Subur setelah jangka waktu haknya berakhir.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian yang diadakan oleh penulis ini dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan dalam memperbanyak referensi ilmu dibidang hukum agraria khususnya mengenai hak guna usaha tanah perkebunan.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberi jalan keluar terhadap permasalahan yang timbul / yang dihadapi dalam masalah hukum agraria khususnya mengenai hak guna usaha tanah perkebunan.
- b. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam masalah hukum agraria khususnya sengketa hak guna usaha tanah perkebunan.

E. SISTEMATIKA PENULISAN HUKUM

Gambaran yang lebih jelas dalam tesis ini terdiri dari lima bab yaitu :

1. Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan Hukum.

2. Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang dua bab. Bab pertama Tinjauan Umum Mediasi yang terdiri dari Pengertian Mediasi, Peran Mediator Dalam Mediasi, Tipe-Tipe Mediator, Tahap-Tahap Mediasi, Teknik-Teknik Mediator dan Keunggulan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa. Sedangkan bab kedua Tinjauan Umum HGU, yang terdiri dari Pengertian HGU, Subyek HGU, Obyek HGU, Jangka Waktu HGU, Pejabat Yang Berwenang Memberikan HGU, Kewajiban Dan Hak Pemegang / Penerima HGU dan Hapusnya HGU

3. Bab III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang dipergunakan yaitu Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Metode Penentuan Sampel, Metode Pengumpulan Data serta Analisa Data.

4. Bab IV : HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Gambaran Umum PT. Estu Subur, Ringkasan Kasus Sengketa Tanah Perkebunan PT. Estu Subur, Pertimbangan Masyarakat Mengajukan Keberatan Terhadap Perpanjangan HGU PT. Estu Subur, Proses Mediasi Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Perkebunan PT. Estu Subur, Status Hukum Tanah HGU PT. Estu Subur dan Analisa Data.

5. Bab V : PENUTUP

Bab ini menguraikan kesimpulan dan saran

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM MEDIASI

1. Pengertian Mediasi

Kata mediasi berasal dari bahasa Inggris "*Mediation*" yang artinya penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah / penyelesaian sengketa secara menengahi. UU No. 30 / 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak memberikan rumusan definisi / pengertian dari mediasi secara jelas dan tegas.

Dalam kaitannya dengan mediasi, Pasal 6 ayat (3) UU Arbitrase menyatakan bahwa : "Dalam hal sengketa / beda pendapat sebagaimana dimaksud ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa / perbedaan pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang / lebih penasihat ahli / melalui seorang mediator."

Christopher W. Moore memberikan batasan tentang pengertian mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa / negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral yang tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam penyelesaian permasalahan yang disengketakan.¹⁾

¹⁾ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, h.67-68

Selanjutnya menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan batasan bahwa : "Pengertian mediasi adalah suatu proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat. Dan mediator adalah perantara (penghubung, penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa itu".²⁾

Menurut Rachmadi Usman "Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersikap netral (*non intervensi*) dan tidak berpihak (*impartial*) kepada pihak-pihak yang bersengketa serta diterima kehadirannya oleh pihak-pihak yang bersengketa".³⁾

Sedangkan pengertian mediasi menurut Joni Emirzon adalah "Upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama, melalui mediator yang bersikap netral dan tidak membuat keputusan / kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar para pihak dengan suasana ketertiban, kejujuran, keterbukaan dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat".

Dengan kata lain proses negosiasi pemecahan masalah adalah proses dimana pihak luar yang tidak memihak / *impartial* dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka untuk memperoleh kesepakatan perjanjian secara memuaskan.

²⁾ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, h. 569

³⁾ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003, h. 82

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan unsur-unsur mediasi adalah sebagai berikut :

- a. Penyelesaian sengketa sukarela
- b. Intervensi / bantuan
- c. Pihak ketiga tidak berpihak
- d. Pengambilan keputusan oleh para pihak secara consensus
- e. Partisipasi aktif ⁴⁾

Dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak terdapat unsur paksaan antara para pihak dengan mediator, karena para pihak secara sukarela meminta kepada mediator untuk membantu menyelesaikan konflik yang mereka hadapi. Oleh karena itu, mediator berkedudukan sebagai pembantu, walaupun ada unsur intervensi dari pihak-pihak yang sedang bersengketa. Dalam kondisi tersebut, maka mediator harus bersifat netral / tidak memihak sampai diperoleh keputusan yang hanya ditentukan oleh para pihak dan berpartisipasi aktif membantu para pihak untuk menemukan perbedaan persepsi / pandangan.

2. Peran Mediator Dalam Mediasi

Pada dasarnya mediator berperan sebagai penengah / pihak ketiga yang tugasnya hanya membantu pihak-pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan masalahnya dan tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan. Jadi mediator hanya bertindak sebagai fasilitator saja. Dengan mediasi diharapkan dicapai titik temu penyelesaian masalah /

⁴⁾ Joni Emirzon, Op.Cit, h. 69

sengketa yang dihadapi para pihak, yang selanjutnya akan dituangkan dalam kesepakatan bersama. Pengambilan keputusan tidak berada ditangan mediator, tetapi ditangan para pihak yang bersengketa.⁵⁾

Seorang mediator juga akan membantu para pihak untuk membongkai persoalan yang ada agar menjadi masalah yang perlu dihadapi secara bersama. Selain itu juga menghasilkan kesepakatan, sekaligus seorang mediator harus membantu para pihak yang bersengketa untuk merumuskan pelbagai pilihan penyelesaian sengketanya, yang dapat diterima dan memuaskan kedua belah pihak. Setidaknya peran utama yang mesti dijalankan seorang mediator adalah mempertemukan kepentingan-kepentingan yang saling berbeda agar tercapai titik temu yang dapat dijadikan sebagai pangkal tolak pemecahan masalahnya.

Seorang mediator mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari persoalan-persoalan yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan membiarkan, tetapi mengatur pengungkapan emosi. Mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Mediator biasanya dapat memperoleh informasi dari pihak yang

⁵⁾ Rachmadi Usman, Op.Cit, h. 82

tidak bersedia saling membagi informasi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu perjanjian / kesepakatan.

Mediator juga memberikan informasi baru bagi para pihak / sebaliknya membantu para pihak dalam menemukan cara-cara yang dapat diterima oleh kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara. Mereka dapat menawarkan penilaian yang netral dari posisi masing-masing pihak. Mereka juga dapat mengajarkan para pihak bagaimana terlibat dalam negosiasi pemecahan masalah secara efektif, menilai alternatif-alternatif dan menemukan pemecahan yang kreatif terhadap konflik mereka.

Dengan demikian seorang mediator tidak hanya bertindak sebagai penengah belaka yang hanya bertindak sebagai penyelenggara dan pemimpin diskusi saja, tetapi juga harus membantu para pihak untuk mendesaian penyelesaian sengketa, sehingga dapat menghasilkan kesepakatan bersama. Dalam hal ini seorang mediator juga harus memiliki kemampuan mengumpulkan sebanyak mungkin informasi yang nantinya akan dipergunakan sebagai bahan untuk menyusun dan mengusulkan pelbagai pilihan penyelesaian masalah yang disengketakan. Kemudian mediator juga akan membantu para pihak dalam menganalisis sengketa / pilihan penyelesaiannya, sehingga akhirnya dapat mengemukakan rumusan

kesepakatan bersama sebagai solusi penyelesaian masalah yang juga akan ditindak lanjuti secara bersama.

Dengan demikian peran mediator dalam menyelesaikan suatu sengketa amat berat dan tidak semua orang dapat menjadi mediator. Mediator harus mampu mencari sumber konflik yang menjadi pokok pangkal persengketaan diantara para pihak. Kemudian berdasarkan sumber konflik tersebut, mediator akan menyusun dan merumuskan serta menyarankan pilihan pemecahan masalahnya. Selain itu mediator juga harus mampu menciptakan suasana yang bersifat kondusif dan kekeluargaan, sehingga para pihak dapat dengan leluasa dan terbuka mengemukakan pendapat dan pandangannya. Dengan mengetahui pendapat dan pandangan para pihak, mediator akan dengan mudah memahami keinginan para pihak dan dengan sendirinya memudahkan mediator untuk menyarankan pelbagai pilihan pemecahan masalahnya. Namun jika proses perundingan menunjukkan tanda-tanda kebuntuan dan untuk itu harus dicairkan lebih dahulu. Disinilah peran mediator dibutuhkan untuk mencairkan kebuntuan dengan cara mengemukakan usulan yang dapat memuaskan semua pihak. Pada akhirnya pemecahan masalah yang dihasilkan merupakan kesepakatan final para pihak, bukan merupakan keputusan dari mediatornya.⁶⁾

⁶⁾ Ibid., h. 86-90

3. Tipe-Tipe Mediator

Dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi ada beberapa macam tipe mediator yaitu :

a. **Mediator hubungan social**, sering ditemui dalam masyarakat pedesaan misalnya para pemuka adat, pemuka masyarakat, alim ulama. Orang-orang tersebut pada umumnya memiliki wibawa / kharisma serta disegani masyarakat setempat.

Ciri-ciri mediator hubungan social adalah :

1. Antara Mediator para pihak / salah satu mempunyai hubungan social.
2. Menjadi mediator atas dasar wibawa / pengaruh pribadi.
3. Menggunakan wibawa / pengaruh untuk mendorong para pihak menyelesaikan masalah / sengketa.

b. **Mediator Autoratif** adalah mediator yang bekerja di instansi pemerintah. Mediator yang demikian sering ditemui dalam penyelesaian kasus-kasus tanah yaitu antara pengusaha dengan masyarakat pemilik tanah, yang menjadi mediator adalah seorang / tim yang bekerja di instansi pemerintah.

Ciri-ciri mediator autoratif adalah :

1. Pada dasarnya berwenang membuat keputusan tetapi tidak ingin menggunakan kewenangan itu.
2. Bersama-sama dengan para pihak mencoba mencari penyelesaian yang adil dan menyeluruh dalam batas-batas kewenangan yang dimiliki.

3. Sedikit banyak menggunakan pengaruh / wibawa kewenangan untuk mempengaruhi para pihak.
4. Mempunyai sumber daya untuk membantu pemantauan dan implementasi kesepakatan.

c. **Mediator mandiri** adalah mediator yang dianggap paling baik / professional bila dibandingkan dengan kedua mediator diatas karena mediator mandiri tidak memiliki hubungan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak yang bersengketa. Pada umumnya orang-orang yang menjadi mediator mandiri adalah bersifat professional, yang akan melayani para pihak sepenuhnya dengan menggunakan pendekatan sukarela dan tidak mempunyai sumber daya untuk memantau pelaksanaan kesepakatan.⁷⁾

4. Tahap-Tahap Mediasi

Pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh mediator melalui beberapa tahapan. Penahapan proses pelaksanaan mediasi ini dimaksudkan untuk memberikan kemudahan kepada para pihak yang bersengketa dengan bantuan mediator, agar dapat tercapai kesepakatan bersama yang merupakan akhir dari penyelesaian konflik melalui mediasi.

Menurut Moore ada beberapa tahap yang dapat dilakukan seorang mediator untuk menyelesaikan konflik yang sedang dihadapi para pihak, yaitu :

- a. Membangun hubungan dengan para pihak.

⁷⁾ Joni Emirzon, Op.Cit, h. 77 - 78

- b. Memilih strategi untuk mengarahkan proses mediasi.
- c. Mengumpulkan dan menganalisis informasi berbagai aspek tentang sengketa.
- d. Menyusun rencana mediasi.
- e. Membangun kepercayaan dan kerjasama diantara para pihak.
- f. Memulai pertemuan perundingan.
- g. Merumuskan masalah-masalah dan menyusun agenda.
- h. Mengungkapkan kepentingan tersembunyi para pihak.
- i. Mendorong lahirnya berbagai pilihan untuk pemecahan suatu masalah.
- j. Menganalisis pilihan-pilihan pemecahan masalah.
- k. Proses tawar menawar.
- l. Mencapai penyelesaian formal.⁸⁾

Gary Goodpaster membagi proses pelaksanaan mediasi itu berlangsung melalui empat tahap yaitu :

a. Tahap Pertama : Menciptakan Forum

Dalam tahap pertama ini, kegiatan-kegiatan yang dilakukan mediator adalah sebagai berikut :

1. Mengadakan pertemuan bersama.
2. Pernyataan pembukaan mediator.
3. Membimbing para pihak.
4. Menetapkan aturan dasar perundingan.
5. Mengembangkan hubungan dan kepercayaan diantara para pihak.

⁸⁾ Ibid., h. 79

6. Pernyataan-pernyataan para pihak.
7. Para pihak mengadakan / melakukan hearing dengan mediator.
8. Mengembangkan, menyampaikan dan melakukan klarifikasi informasi.
9. Menciptakan interaksi model dan disiplin.

b. Tahap Kedua : Pengumpulan dan Pembagian Informasi

Dalam tahap ini mediator akan mengadakan pertemuan-pertemuan secara terpisah / dinamakan dengan *causus-causus* terpisah guna :

1. Mengembangkan informasi lanjutan.
2. Melakukan eksplorasi yang mendalam mengenai keinginan / kepentingan para pihak.
3. Membantu para pihak dalam menaksir dan menilai kepentingan.
4. Membimbing para pihak dalam tawar menawar penyelesaian masalah.

c. Tahap Ketiga : Penyelesaian Masalah

Dalam tahap ketiga ini mediator dapat mengadakan pertemuan bersama / *causus-causus* terpisah sebagai tambahan / kelanjutan dari pertemuan sebelumnya dengan maksud untuk :

1. Menyusun dan menetapkan agenda.
2. Merumuskan kegiatan-kegiatan penyelesaian masalah.
3. Meningkatkan kerjasama.
4. Melakukan identifikasi dan klarifikasi masalah.
5. Mengadakan pilihan penyelesaian masalah.

6. Membantu melakukan pilihan penaksiran.
7. Membantu para pihak dalam menaksir, menilai dan membuat prioritas kepentingan-kepentingan mereka.

d. Tahap Keempat : Pengambilan Keputusan

Dalam rangka pengambilan keputusan, kegiatan-kegiatan yang mesti dilakukan adalah :

1. Mengadakan *causus-causus* dan pertemuan-pertemuan bersama.
2. Melokasikan peraturan, mengambil sikap dan membantu para pihak mengevaluasi paket-paket pemecahan masalah.
3. Membantu para pihak untuk memperkecil perbedaan-perbedaan.
4. Mengkonfirmasi dan mengklarifikasi perjanjian.
5. Membantu para pihak untuk membandingkan proposal penyelesaian masalah dengan pilihan diluar pengadilan.
6. Mendorong / mendesak para pihak untuk menghasilkan dan menerima pemecahan masalah.
7. Memikirkan formula pemecahan masalah yang win-win dan tidak hilang muka.
8. Membantu para pihak melakukan mufakat dengan pemberi kuasa mereka.
9. Membantu para pihak membuat pertanda perjanjian.⁹⁾

⁹⁾ Gary Goopaster, *Negosiasi Dan Mediasi : Sebuah Pedoman Negosiasi Dan Penyelesaian Sengketa Melalui* Negosiasi, Economic Law and Improved Procurement System (ELIPS) Project, Jakarta, 1993, h. 104-106

5. Teknik-Teknik Mediator

Untuk membantu proses penyelesaian sengketa, seorang mediator dapat menggunakan beberapa teknik yaitu :

a. Membangun kepercayaan.

Kepercayaan merupakan titik awal penyelesaian sengketa yang akan ditengahi mediator. Untuk itu mediator haruslah dapat membangun kepercayaan para pihak terhadap dirinya. Dengan tumbuhnya rasa percaya, para pihak yang akan bersengketa tidak akan malu / segan mengutarakan semua informasi / unek-uneknya kepada mediator.

b. Menganalisa konflik.

Untuk dapat menyelesaikan konflik, seorang mediator harus melakukan analisa, dengan cara melakukan kualifikasi / mengkotak-kotak fakta / informasi yang terkumpul.

c. Mengumpulkan informasi.

Pengumpulan informasi merupakan suatu kegiatan yang harus dilakukan seorang mediator untuk mempermudah pemecahan masalah. Informasi tersebut dapat bersumber dari para pihak / dari sumber-sumber lain.

d. Berbicara secara jelas.

Seorang mediator harus berbicara dengan jelas, lugas dan dapat dimengerti oleh para pihak yang bersengketa.

e. Mendengarkan dengan penuh perhatian.

Setiap penjelasan yang diutarakan para pihak hendaknya didengar dengan penuh perhatian oleh seorang mediator. Hal ini menunjukkan adanya respon dari mediator terhadap permasalahan yang dihadapi.

f. Meringkas / merumuskan ulang pembicaraan para pihak.

Setelah semua pihak menyampaikan informasi / permasalahannya, maka mediator harus dapat membuat ringkasan / rumusannya sehingga para pihak mendapatkan kejelasan informasi satu dengan yang lainnya. Hal ini penting untuk memperlancar proses penyelesaian.

g. Menyusun aturan perundingan

Sebelum perundingan dimulai, mediator harus membuat / menyusun aturan perundingan misalnya mengenai waktu, penyampaian informasi dan sebagainya. Aturan perundingan perlu mendapat persetujuan semua pihak, karena para pihak itu sendiri yang melaksanakannya.

h. Mengorganisir pertemuan perundingan

Mediator harus dapat mengatur pertemuan para pihak yang bersengketa, mulai dari tempat pertemuan, waktu pertemuan.

i. Mengatasi emosi para pihak

j. Memanfaatkan CAUSUS / BILIK KECIL

k. Mengungkapkan kepentingan yang masih tersembunyi

l. Membujuk para pihak / salah satu pihak "BATNA"

m. Menyusun kesepakatan.¹⁰⁾

¹⁰⁾ Joni Emirzon, Op.Cit, h. 88-90

6. Keunggulan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa

Mediasi merupakan salah satu pilihan yang baik dalam penyelesaian sengketa, karena dianggap lebih efektif. Menurut Moore suatu proses perundingan melalui mediasi dikatakan ideal karena memenuhi tiga syarat kepuasan yaitu :

- a. **Kepuasan substantif** yaitu kepuasan yang berhubungan dengan kepuasan khusus dari pihak-pihak yang bersengketa.
- b. **Kepuasan Prosedural**, dimana para pihak mendapatkan kesempatan yang sama dalam menyampaikan gagasan-gagasannya selama proses perundingan dan diwujudkan dalam sebuah perjanjian tertulis untuk disepakati pelaksanaannya.
- c. **Kepuasan Psikologis** terjadi jika masing-masing pihak memiliki emosi yang terkendali, saling menghargai, penuh keterbukaan dalam setiap permasalahan.

Berbagai pertimbangan orang cenderung memanfaatkan jasa lembaga mediasi dalam penyelesaian sengketa antara lain :

- a. **Faktor motivasi** terdiri dari penyelesaian cepat terwujud, biaya murah, bersifat rahasia, bersifat fair dengan metode kompromi, hubungan kedua pihak kooperatif, hasil yang dicapai sama-sama menang dan tidak emosional.¹¹⁾

¹¹⁾ M. Yahya Harahap, *Citra Penegakan Hukum (Suatu Kajian Pada Era PJPT II)*, Makalah Disampaikan Pada Seminar Wawasan Penegakan Hukum Dalam PJPT II, Jakarta, 7 desember 1994, h. 61

b. Faktor kedudukan mediasi sebagai langkah awal artinya mediasi tidak menutup kemungkinan untuk mengajukan sengketa ke Pengadilan. Sekiranya tidak tercapai kompromi, baru ditingkatkan penyelesaiannya melalui mediasi, salah satu tidak mentaati pemenuhan secara sukarela, berarti dia telah melakukan pengingkaran terhadap penyelesaian. Dalam hal ini terbuka jalan untuk meminta penyelesaian kepada Pengadilan.

Mediasi tidak selalu sesuai bagi semua sengketa / konflik. Dalam mediasi para pihak pada umumnya mewakili dirinya daripada menggunakan pengacara. Mediator berusaha keras membantu para pihak untuk memusyawarahkan tawar menawar yang sama-sama menguntungkan keduanya. Oleh karena itu para pihak harus dapat memusyawarahkan apa yang mereka inginkan dengan tujuan untuk memperoleh kesepakatan. Dengan demikian kompromi merupakan suatu pemecahan dalam sengketa dan mediator dapat membantu para pihak menyadari bahwa satu-satunya pemecahan yang ada adalah kompromi. Para pihak akan lebih memungkinkan mengambil kesimpulan sendiri apabila mereka telah benar-benar dan dengan sewajarnya mempelajari setiap pilihan yang ada, termasuk alternative diluar kesepakatan.¹²⁾

Dengan adanya proses mediasi, maka keuntungan yang didapat menurut Moore yaitu :

¹²⁾ Gary Goodpaster, Op. Cit, h. 211

a. Keputusan yang hemat

Jika dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui litigasi yang berlarut-larut, mediasi hanya membutuhkan biaya yang lebih murah.

b. Penyelesaian secara cepat

Penyelesaian sengketa melalui litigasi membutuhkan waktu bertahun-tahun untuk selesai, misalnya jika kasus diteruskan menjadi naik banding / kasasi, sedangkan pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi lebih singkat, karena tidak terdapat banding / bentuk lainnya.

c. Hasil-hasil yang memuaskan bagi para pihak

Para pihak yang bersengketa umumnya merasa puas dengan jalan keluar yang telah disetujui bersama daripada harus menyetujui jalan keluar yang sudah diputuskan dengan pengambilan keputusan oleh pihak ketiga, seperti hakim wasit, kecuali dalam kasus criminal / tindak pidana.

d. Kesepakatan-kesepakatan komprehensif dan customized

Penyelesaian sengketa melalui mediasi bisa menyelesaikan masalah hukum / yang diluar jangkauan hukum. Kesepakatan melalui jalur mediasi seringkali mampu mencakup masalah procedural dan psikologis yang tidak mungkin diselesaikan melalui jalur hukum. Pihak-pihak yang terlibat bisa menambal sulam cara-cara pemecahan masalah sesuai dengan situasi mereka.

e. Praktek dan belajar prosedur-prosedur penyelesaian masalah secara kreatif

Mediasi mengajarkan orang mengenai teknik-teknik penyelesaian masalah secara praktis yang dapat dipergunakan untuk menyelesaikan sengketa dimasa mendatang. Komponen pendidikan mediasi sangat berbeda dengan prosedur-prosedur penyelesaian sengketa yang sangat eksklusif berorientasi pada hasil keputusan, seperti misalnya keputusan arbitrase / keputusan hukum.

f. Tingkat pengendalian lebih besar dan hasil yang bisa diduga

Para pihak yang menegosiasikan sendiri pilihan penyelesaian sengketa mempunyai control yang lebih besar terhadap hasil-hasil sengketa. Keuntungan dan kerugian menjadi lebih mudah diperkirakan dalam suatu penyelesaian masalah melalui negosiasi / mediasi daripada melalui proses arbitrase dan pengadilan.

g. Pemberdayaan individu (*Personal Empowermen*)

Orang-orang yang menegosiasikan sendiri masalahnya seringkali merasa mempunyai lebih banyak kuasa daripada mereka yang melakukan advokasi melalui wali, seperti misalnya pengacara untuk mewakili mereka. Negosiasi melalui mediasi bisa merupakan sebuah forum untuk mempelajari dan mempergunakan kekuatan / pengaruh pribadi.

h. Melestarikan hubungan yang sudah berjalan / mengakhiri hubungan dengan cara yang lebih ramah

Banyak sengketa yang terjadi dalam konteks suatu hubungan yang akan berkelanjutan di tahun-tahun mendatang. Cara penyelesaian melalui mediasi yang memperhatikan semua kepentingan pihak yang terlibat sering kali mempertahankan sebuah hubungan yang baik, hal ini berarti bahwa penyelesaian sengketa tidak bisa dilakukan melalui prosedur menang kalah (win-lose). Mediasi juga bisa mengakhiri sebuah hubungan dengan cara yang lebih halus.

i. Keputusan-keputusan yang bisa dilaksanakan

Pihak-pihak yang memediasikan perbedaan kepentingan mereka bisa melihat sampai pada detail-detail pelaksanaan keputusan. Kesepakatan yang dinegosiasikan / dimediasikan dahulu bisa mencakup prosedur-prosedur yang ditambal sulamkan untuk mereka-reka bagaimana caranya keputusan tersebut bisa dilaksanakan. Kenyataan ini sering kali meningkatkan kemungkinan bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk menyesuaikan dengan syarat-syarat penyelesaian masalah.

j. Kesepakatan yang lebih baik daripada hanya menerima hasil kompromi / prosedur menang kalah

Negosiasi yang dilakukan melalui mediasi berwawasan kepentingan bisa menghasilkan pernyataan yang lebih memuaskan bagi kedua belah pihak jika dibandingkan dengan keputusan kompromi, dimana sebagian pihak menanggung kerugian dan sebagian lagi menikmati keuntungan.

k. Keputusan yang berlaku tanpa mengenal waktu

Penyelesaian sengketa melalui mediasi cenderung bertahan sepanjang masa dan jika akibat-akibat sengketa muncul kemudian, pihak-pihak yang bersengketa cenderung untuk memanfaatkan sebuah forum kerjasama untuk menyelesaikan masalah untuk mencari jalan tengah perbedaan kepentingan mereka daripada mencoba menyelesaikan masalah dengan pendekatan adversarial.¹³⁾

Disamping kelebihan-kelebihan dari pemilihan sengketa pilihan berupa mediasi, maka dalam proses mediasi juga terdapat kelemahan-kelemahannya yaitu :

- a. Bisa memakan waktu yang lama.
- b. Mekanisme eksekusi yang sulit, karena cara eksekusi putusan hanya seperti kekuatan eksekusi suatu kontrak.
- c. Sangat digantungkan dari etiked baik para pihak untuk menyelesaikan sengketanya sampai selesai.
- d. Mediasi tidak akan membawa hasil yang baik, terutama jika informasi dan kewenangan tidak cukup diberikan kepadanya.
- e. Jika lawyer tidak dilibatkan dalam proses mediasi, kemungkinan adanya fakta-fakta hokum yang penting tidak disam[aikan kepada mediator, sehingga keputusannya menjadi bias.¹⁴⁾

¹³⁾ Rachmadi Usman, Op.Cit, h.83-85

¹⁴⁾ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional : Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, bandung, 2000, h.50-51

B. TINJAUAN UMUM HAK GUNA USAHA

1. Pengertian Hak Guna Usaha

Menurut ketentuan PP No. 40 / 1996 Pasal 1 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan "HGU, HGB dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 / 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria".

Hak Guna Usaha diatur dalam UU No. 5 / 1960 Pasal 16 ayat (1) sebagai salah satu hak atas tanah, sedangkan secara khusus HGU diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA, kemudian disebut juga dalam Pasal 50 dan Pasal 52 UUPA.

HGU dalam pengertian Hukum Barat sebelum dikonversi berasal dari Hak Erfpacht yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 720 KUHPerdara adalah "Suatu hak kebendaan untuk mengeyam kenikmatan yang penuh (*volle genot*) atas suatu benda yang tidak bergerak kepunyaan orang lain, dengan kewajiban membayar pacht (*canon*) tiap tahun, sebagai pengakuan eigendom kepada yang empunya, baik berupa uang / hasil *in natura*".¹⁵⁾

Yang dimaksud dengan HGU adalah "Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu 25 / 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan / peternakan, yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bila luasnya 25 hektar / lebih, maka harus memakai

¹⁵⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1974, h. 21

investasi modal yang layak dan tekun perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan ”.

Apa yang diatur dalam UUPA barulah ketentuan pokok saja, sedangkan untuk pelaksanaannya masih diperlukan peraturan pelaksanaan. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA ”Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai HGU, akan diatur lebih lanjut dengan peraturan, baik berupa peraturan pemerintah / peraturan menteri”. Dimana tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGU terbatas pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan.¹⁶⁾

Dalam pengertian pertanian termasuk juga perkebunan meskipun tanah yang dipunyai dengan HGU itu khusus diperuntukkan bagi usaha pertanian, perikanan dan peternakan, tetapi tidak berarti bahwa orang yang mempunyai hak tidak boleh mendirikan bangunan di atasnya. Namun bangunan-bangunan yang berhubungan dengan usaha pertanian, perikanan dan peternakan itu boleh saja didirikan di atas tanah yang bersangkutan, tanpa memerlukan hak guna bangunan / hak pakai secara terpisah.

Dengan demikian maka sifat-sifat dari HGU adalah :

- a. Sungguhpun tidak sekuat hak milik namun HGU tergolong hak atas tanah yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak-pihak lain. Oleh karena itu HGU termasuk salah satu hak yang harus didaftarkan.

¹⁶⁾ Ibid., h. 24

- b. HGU dapat beralih artinya dapat diwariskan kepada ahli waris yang mempunyai hak.
- c. HGU jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir.
- d. HGU dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
- e. HGU dapat dialihkan pada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan / diberikan dengan wasiat / dilegatkan.
- f. HGU dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hingga tanahnya menjadi tanah negara.

2. Subyek Hak Guna Usaha

Yang dapat mempunyai HGU menurut Pasal 30 UUPA jo PP

No. 40 / 1996 Pasal 2 adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam pasal tersebut ditentukan syarat-syarat yang diperlukan untuk dapat mempunyai HGU, selain syarat kewarganegaraan dikedepankan, orang asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai HGU. Tentang badan hukum, Penjelasan Pasal 30 UUPA menentukan bahwa HGU tidak dapat dimiliki oleh orang asing. Badan hukum yang dapat memiliki HGU hanyalah badan hukum yang bermodal nasional yang progressif, baik asli / tidak asli. Bagi badan hukum yang bermodal asing HGU hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh UU yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Badan hukum ini harus didirikan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan harus mempunyai tempat kedudukan di Indonesia.

Menurut ketentuan Pasal 30 ayat (2) dan (3) UUPA menyatakan bahwa :

”Orang / badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak mempunyai syarat-syarat sebagai tersebut dalam Pasal 30 ayat (1) diatas, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melaporkan / mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGU, jika ia tidak memenuhi syarat”.

”Jika HGU yang bersangkutan tidak dilepaskan / dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus demi hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”.

Oleh karena itu orang yang tidak memenuhi syarat seperti kehilangan kewarganegaraan Indonesianya, tidak dapat memegang HGU. Begitu juga dengan badan hukum yang tidak memenuhi syarat, misalnya karena kedudukannya dipindahkan keluar negeri, harus melepaskan haknya. Pihak yang tidak memenuhi syarat, dapat melepaskan HGUnya / mengalihkannya pada pihak lain yang memenuhi syarat. Hal tersebut dapat dilakukan dalam waktu 1 tahun, setelah mereka tidak memenuhi syarat lagi.

Jika hal tersebut diatas dilanggar, maka akan ada sanksi atas tidak ditaatinya apa yang telah ditentukan. HGU yang bersangkutan akan menjadi hapus menurut hukum, jika sipemegang tidak memenuhi syarat lagi dan ia tidak mengalihkannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat / melepaskannya dalam waktu satu tahun.

Hak-hak dari pihak lain yang terdapat atas tanah yang bersangkutan tidak turut hapus dengan sendirinya. Hak pihak ketiga ini

dilindungi dan diindahkan. Misalnya hak dari seorang pemegang hak tanggungan yang dibebani atas tanah yang menjadi hapus ini tetap diindahkan.¹⁷⁾

3. Obyek Hak Guna Usaha

Dalam ketentuan Pasal 28 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa "HGU diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar / lebih, maka harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan jaman".

HGU diberikan untuk perusahaan pertanian, perikanan / peternakan yang dijalankan secara besar-besaran, karena itu ditentukan bahwa luas tanah yang bersangkutan harus sekurangnya 5 hektar. Jika luas tanahnya 25 hektar / lebih, maka ditentukan harus ada investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, diantaranya untuk mendorong agar pemakaian dan penguasaan tanah dilakukan dengan seefisiennya. Hal ini juga tidak berarti bahwa tanah-tanah yang tidak seluas itu boleh diusahakan secara tidak baik. Jika hal tersebut terjadi maka HGU nya dapat dicabut.

Menurut ketentuan PP No. 40 / 1996 Pasal 4 menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan HGU adalah tanah negara. Jika tanah negara tersebut merupakan kawasan hutan, maka pemberian HGU dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

¹⁷⁾ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 141

Dalam penjelasannya dikemukakan bahwa tanah negara yang diberikan dengan HGU harus bebas dari kepentingan pihak lain. Oleh karena itu jika tanah negara itu termasuk dalam kawasan hutan, yang berarti tanah tersebut harus dipergunakan untuk hutan sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka tanah tersebut harus terlebih dahulu dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

Selain itu jika dalam hal tanah yang akan diberikan HGU terdapat tanaman dan / bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, maka pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang HGU.

Menurut ketentuan PP No. 40 / 1996 Pasal 5 bahwa dalam menetapkan pemberian HGU, Menteri (Kepala BPN) / pejabat yang ditunjuk harus memperhatikan pertimbangan-pertimbangan teknis dari pejabat departemen / instansi teknis yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan.

4. Jangka Waktu Hak Guna Usaha

HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lama dapat diberikan dalam waktu 35 tahun. Batas waktu tersebut dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya. Bagi

HGU yang berasal dari konversi hak barat, waktunya selama sisa hak tersebut, paling lama 20 tahun dihitung sejak 24 September 1960.¹⁸⁾

Pada umumnya HGU diberikan untuk tujuan pertanian besar, maka diperlukan jangka waktu yang cukup lama bagi tanaman-tanaman bersangkutan agar dapat memberikan hasil. Mengingat adanya investasi modal secara besar-besaran, maka pihak pengusaha hanya akan berani menanam modalnya itu jika ada kepastian tentang jangka waktu berusaha.

Menurut sifat dan tujuannya HGU adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 tahun / 35 tahun dipandang cukup lama, ada kemungkinan pula untuk memperpanjangnya lagi untuk selama 25 tahun. Jangka waktu 35 tahun ini ditentukan mengingat umur tanaman dari kelapa sawit.

Perpanjangan jangka waktu hak tidak menghentikan berlakunya hak yang bersangkutan, melainkan hak itu terus berlangsung menyambung pada jangka waktu hak semula. Hal ini penting artinya untuk kepentingan hak-hak pihak lain yang membebani HGU, misalnya Hak Tanggungan, yang akan hapus dengan sendirinya apabila HGU itu hapus.

Menurut ketentuan Pasal 9 PP No. 40 / 1996 HGU dapat diperpanjang / diperbaharui atas permohonan pemegang hak jika memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.

¹⁸⁾ Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria : Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1986, h. 44

b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.

c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Menurut penjelasannya ketentuan tersebut diatas untuk menjamin kelangsungan usaha dari pemegang hak yang telah melaksanakan usahanya dengan baik, yaitu dengan menjamin perpanjangan HGU nya apabila dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan diatas.

Menurut ketentuan Pasal 10 PP No. 40 / 1996 menentukan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGU / pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut dan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

5. Pejabat Yang Berwenang Memberikan HGU

Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 / 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, khususnya Pasal 8 menyatakan bahwa "Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 Hektar".

Selain itu menurut ketentuan PMNA No. 3 / 1999 Pasal 12 menyatakan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi memberi keputusan mengenai :

- a. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya.
- b. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Tata Cara Pemberian Hak Guna Usaha menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 / 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :

a. Syarat-syarat Permohonan HGU

Menurut Pasal 17 HGU dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Permohonan tersebut harus memuat keterangan tentang :

1) Diri Pemohon

- a) Akte Notaris / Peraturan / Keputusan tentang Pendirian Badan Hukum (Perseroan Terbatas, Perusahaan Negara / Perusahaan Daerah, Koperasi). Jika badan hukum tersebut berbentuk Perseroan Terbatas, maka permohonan dilengkapi dengan :

- (1) Surat Keputusan Menteri Kehakiman tentang Pengesahan Badan Hukum.
 - (2) Tambahan Keterangan tentang Pendaftarannya di Kantor Pengadilan setempat.
 - (3) Tambahan Berita Negara yang memuat / mengumumkan Akte Pendirian Badan Hukum.
- b) Surat referensi Bank Pemerintah yang menunjukkan bonafiditas pemohon.
 - c) Studi Kelayakan / Proyek Proposal / Rencana dalam mengusahakan tanah perkebunan yang dilegalisir oleh Dinas Perkebunan Propinsi.
 - d) Surat pernyataan tersedianya tenaga ahli yang berpendidikan dan berpengalaman dalam pengusahaan perkebunan disertai riwayat hidupnya.
 - e) Riwayat badan hukum serta Surat Keterangan dari Komando Daerah Kepolisian, dimana Direksi dan Dewan Komisaris PT / PN / PD berdomisili, seperti dimaksud dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. S. J. 16 / 6 / 39, tertanggal 1 Juni 1976.

2) Mengenai Tanah Yang Dimohon

- a) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, jika mengenai tanah hak.
- b) Girik / Ketitir, bila mengenai tanah adat.

- c) Bukti Perolehan Hak (pembebasan / jual beli).
- d) Gambar Situasi yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya / Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- e) Rekomendasi dari Pejabat / Instansi yang terkait, seperti :
 - (1) Dinas Kehutanan.
 - (2) Dinas Pertanian bila tanah yang dimohon merupakan kawasan hutan / tanah pertanian.
 - (3) Bupati / Walikota
- f) Fatwa Tata Guna Tanah yang dibuat oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- g) Risalah Panitia Pemeriksa Tanah B
- h) Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, apabila tanah yang dimohon merupakan tanah negara yang belum diusahakan sebagai perkebunan.
- i) Rekomendasi Gubernur (khusus daerah Jawa Tengah)

b. Tata Cara Pemberian HGU

Sesuai dengan ketentuan PMNA No. 9 / 1999 Pasal 20 maka permohonan HGU diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Apabila tanah yang dimohon terletak dalam lebih dari satu daerah Kabupaten / Kota, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

c. Tata Cara Perpanjangan Jangka Waktu Dan Pembaharuan HGU

HGU dapat diperpanjang jangka waktunya / diperbaharui haknya. Permohonan perpanjangan jangka waktu HGU diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Sesudah jangka waktu HGU / perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU diatas tanah yang sama.

Keputusan pemberian, perpanjangan / pembaharuan HGU / keputusan penolakan pemberian, perpanjangan / pembaharuan HGU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (6), Pasal 23 ayat (3) dan Pasal 27 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat / dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

d. Proses Pemberian / Penerbitan Surat Keputusan

1) Proses Penerbitan Surat Keputusan HGU di Tingkat Propinsi

Setelah berkas permohonan hak diterima Kepala BPN Propinsi, segera :

a) Memerintahkan kepada para Kepala Bidang PHT, PT Penatagunaan Tanah dan Penguasaan Tanah untuk :

- (1) Mencatat permohonan Daftar Permohonan HGU.
- (2) Meneliti apakah syarat-syarat yang diperlukan telah lengkap.
- (3) Memanggil pemohon untuk melengkapi permohonan yang belum lengkap.

- b) Apabila permohonan dimaksud telah lengkap, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi bersama-sama anggota Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia B) mengadakan pemeriksaan setempat. Hasil pemeriksaan dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Tanah.
- c) Apabila semua persyaratan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk mengabulkan permohonan HGU, maka Kepala Badan Kantor Wilayah BPN Propinsi menerbitkan Surat Keputusan Pemberian HGU.
- d) Bila wewenang untuk memberikan HGU berada pada Pusat, maka berkas dimaksud dengan pertimbangan disampaikan kepada Kepala BPN untuk mendapatkan penyelesaiannya, dengan tembusan kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, Kepala Dinas Perkebunan Propinsi dan Direktur Jenderal Perkebunan.

2) Proses Penerbitan Surat Keputusan HGU Di Tingkat Pusat

- a) Setelah menerima berkas permohonan HGU dari Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi yang bersangkutan, Kepala BPN Cq. Deputi Bidang Hak-Hak Atas Tanah memerintahkan kepada Direktur Pengurusan Hak-Hak Tanah Cq. Kepala Sub Direktorat HGU, untuk :
 - (1) Mengadakan pencatatan dalam buku khusus yang disediakan untuk itu.

- (2) Mengadakan penelitian apakah persyaratan yang diperlukan telah lengkap dan apabila belum lengkap agar segera meminta kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi yang bersangkutan untuk dilengkapi.
- b) Apabila semua keterangan / persyaratan sudah lengkap, maka permohonan tersebut dibahas oleh Tim Pertimbangan HGU Perkebunan Besar, maka Kepala BPN menerbitkan Surat Keputusan Pemberian HGU.
- c) Surat Keputusan Pemberian HGU diberikan kepada pemohon / penerima hak melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi yang bersangkutan. Dalam penyerahan Surat Keputusan Pemberian HGU tersebut diterangkan dalam Berita Acara Serah Terima disertai dengan Surat Pernyataan Kesiapan Penerima Hak untuk memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya.
- d) Setelah pemohon menerima Kutipan Surat Keputusan Pemberian HGU tersebut, maka pemohon diwajibkan untuk segera memenuhi kewajiban, menurut ketentuan PMNA No. 9 / 1999 Pasal 103 kewajiban sebagai penerima hak atas tanah tersebut antara lain yaitu :
- (1) Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)
- Berdasarkan UU No. 21 / 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan maka :

- (a) Tarif pajak ditetapkan sebesar 5 %.
- (b) Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
- (c) Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)
- (d) Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)

(2) Membayar uang pemasukan kepada negara

Berdasarkan PMNA No. 4 / 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara khususnya Pasal 4 menentukan besarnya uang pemasukan untuk pemberian HGU ditetapkan dengan rumus :

(a) Untuk jangka waktu 35 tahun

- Luas 5 Ha – 25 Ha : 0,5 % x Luas Tanah x Harga Dasar
- > 25 Ha – 3.000 Ha : 0,75 % x Luas Tanah x Harga Dasar
- > 3.000 Ha – 10.000 Ha : 2,5 % x Luas Tanah x Harga Dasar
- > 10.000 Ha : 3,75 % x Luas Tanah x Harga Dasar

(b) Untuk Jangka waktu kurang dari 35 tahun

$\frac{\text{jangkawaktuyangdiberikan}}{35} \times \text{Perhitungan rumus pada a}$

- (3) Memelihara tanda-tanda batas
- (4) Menggunakan tanah secara optimal
- (5) Mencegah kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah
- (6) Menggunakan tanah sesuai dengan kondisi lingkungan hidup
- (7) Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya

6. Kewajiban dan Hak Pemegang / Penerima Hak Guna Usaha

UU No. 5 / 1960 mengatur kewajiban yang bersifat umum dari setiap pemegang hak atas tanah, yaitu :

a. Pasal 6 tentang semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi social, hal ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan / tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya / bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

Tapi ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi,

hingga akhirnya tercapailah tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Berkaitan dengan fungsi sosialnya, maka sudah sewajarnya jika tanah itu dipelihara dengan baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya / pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hokum / instansi yang mempunyai hubungan hokum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomi lemah.

b. Pasal 10, khusus tanah pertanian yaitu tentang kewajiban bagi pihak yang mempunyai untuk mengerjakan / mengusahakannya sendiri secara aktif.

Pasal tersebut secara umum dikenal dengan sebutan Land Reform. Tanah untuk pertanian pada pokoknya harus dikerjakan oleh pemiliknya sendiri. Dengan demikian dapat dihindari terjadinya pemupukan tanah dalam tangan segelintir tuan tanah yang enak-enak berdiam di kota sambil peluk lutut sedangkan tanahnya dikerjakan oleh orang-orang lain dengan sistem pemerasan.

c. Pasal 15 tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki.

Berkaitan dengan fungsi sosialnya, maka sudah sewajarnya jika tanah itu dipelihara dengan baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya / pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan

menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum / instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomi lemah.

Dalam melaksanakan pemeliharaan ini akan diperhatikan cara-cara yang lazim digunakan di masing-masing daerah dengan mengindahkan petunjuk dari jawatan yang bersangkutan

Ketentuan tentang kewajiban dan hak pemegang / penerima HGU diatur lebih lanjut dalam PP No. 40 / 1996 Pasal 12 sampai dengan Pasal 14 jo Pasal 103 PMNA / KBPN No. 9 / 1999 dan secara khusus yang dimuat dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya, antara lain :

a. Kewajiban Pemegang HGU

- 1) Membayar uang pemasukan kepada Negara dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan / peternakan sesuai peruntukkan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- 3) Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan dengan criteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.
- 4) Membangun, memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU.

- 5) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- 6) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU.
- 7) Setiap perubahan penggunaan tanah dan setiap bentuk perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan HGUnya baik seluruhnya maupun sebagian, diperlukan ijin dari Kepala BPN. Ijin tersebut diberikan berdasarkan pertimbangan dari instansi teknis.
- 8) Mendaftarkan HGUnya tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

b. Hak Pemegang HGU

Hak pemegang HGU menurut PP No. 40 / 1996 Pasal 14 adalah hak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGU untuk melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan / peternakan, sesuai dengan peruntukkan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, serta hak untuk mendapat kepastian hukum dari hak atas tanah yang dimaksud.

7. Hapusnya Hak Guna Usaha

Hapusnya HGU menurut ketentuan Pasal 34 UUPA karena :

- a. **Jangka waktunya berakhir.** HGU merupakan hak yang waktunya terbatas yaitu paling lama 25 tahun, untuk perusahaan yang memerlukan waktu lama dapat diberikan dalam waktu 35 tahun. Batas waktu tersebut

dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya, dengan berakhirnya jangka waktunya, HGU ini hapus, hal itu adalah logis.

- b. **Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.** Jika sebelum jangka waktunya berakhir, HGU dapat hapus. Misalnya saja jika salah satu syarat yang ditentukan pada waktu HGU ini diberikan tidak dipenuhi.
- c. **Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.** Jika sipemegang hak menyatakan tidak menghendaknya lagi dan melepaskan HGUnya sebelum jangka waktunya berakhir, maka berakhirilah HGU ini.
- d. **Dicabut untuk kepentingan umum.** Karena dicabut demi kepentingan umum berakhir pula HGU ini, seperti ditentukan dalam Pasal 18 yang menyatakan bahwa "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan UU". Pencabutan hak-hak atas tanah dimungkinkan tetapi ada syarat-syarat yang perlu dipenuhi terlebih dahulu. Salah satu syarat yang terpenting adalah perlu adanya penggantian kerugian. Pencabutan hak (*onteigening*) harus disertai pembayaran ganti rugi yang efektif dan layak kepada pihak yang terkena. Jika tidak dipenuhi syarat ini, maka hal tersebut bukanlah pencabutan hak melainkan "Pensitaan". Syarat-syarat lain adalah bahwa pencabutan

hak ini dilakukan demi "Kepentingan umum", termasuk juga kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Kepentingan perseorangan harus tunduk kepada kepentingan umum. Dimana setelah ditetapkan Surat Keputusan pencabutan hak dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak, maka tanah yang haknya dicabut itu menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk segera diberikan kepada yang berkepentingan dengan sesuatu hak yang sesuai.

- e. **Ditelantarkan.** Jika tanahnya ditelantarkan, maka HGUnya dapat dicabut. Dalam Penjelasan Pasal 27 UUPA tidak ada criteria secara jelas mengenai tanah terlantar hanya disebutkan bahwa "Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan daripada haknya". Sehubungan dengan itu maka keluarlah PP No. 36 / 1998 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang dalam Pasal 3 menegaskan bahwa "Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan / Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar jika tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya / sifat dan tujuan haknya / tidak dipelihara dengan baik". Mengingat sebab-sebab ditelantarkannya tanah bermacam-macam dan tidak selalu dipersalahkan kepada pemegang hak, sedangkan keadaan dan kemampuan para pemegang hak / pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu juga bermacam-macam, maka ada ketentuan bahwa :

- 1) Untuk pemegang hak yang tidak dapat menggunakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena tidak mempunyai kemampuan ekonomi (golongan ekonomi lemah), maka tanahnya tidak akan dinyatakan sebagai tanah terlantar, melainkan akan dibantu mendayagunakan tanah itu.
- 2) Untuk ketegasan mengenai kapan sebidang tanah menjadi tanah terlantar, maka diperlukan pernyataan tertulis dari Menteri / atas nama Menteri bahwa sebidang tanah telah ditelantarkan.
- 3) Kepada pemegang hak/ pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah diberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk menghindarkan tanahnya dinyatakan sebagai tanah terlantar.

f. Tanahnya musnah. Dengan musnahnya obyek HGU, haknya menjadi hilang, hal ini adalah logis. Dengan hilangnya tanah yang bersangkutan, maka HGU turut hapus pula.

g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA yaitu apabila sipemegang HGU tidak memenuhi syarat dan dalam jangka waktu satu tahun tidak memindahkan / melepaskan pada pihak lain yang memenuhi syarat, maka HGUnya akan menjadi hapus karena hukum.

BAB III METODE PENELITIAN

Penelitian ilmiah merupakan suatu proses menemukan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah. Pengertian metode itu sendiri menurut Winarno Surachmad adalah suatu cara yang digunakan untuk mencapai suatu tujuan. Dengan demikian metode ilmiah dapat diartikan sebagai cara-cara yang digunakan untuk mencapai suatu hasil yaitu berupa data-data ilmiah yang dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan.

Menurut Soerjono Soekanto penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode / cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, dan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Sedangkan pengertian penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹⁾

Dari pengertian-pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa kegiatan penelitian adalah seluruh proses kegiatan yang terkait dan

¹⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, h.43

berkesinambungan. Ada suatu benang merah yang dapat ditarik, yaitu berawal dari pemilihan judul dan perumusan masalah hingga pembahasannya yang harus sesuai dengan tujuan penelitian. Kemudian dari tinjauan pustaka dapat dilihat kerangka berpikir yang berhubungan dan menunjang kegiatan penelitian, yaitu diwujudkan dengan perincian cara-cara melakukan penelitian, variable apa yang menjadi fokus penelitian, serta bagaimana data-data terkumpul dan dianalisa untuk menjawab permasalahan penelitian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

A. METODE PENDEKATAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis, karena penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum yaitu ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan yang tertulis. Sedangkan pendekatan secara empiris, karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur dengan masyarakat desa Bawang dan desa Pesantren di Kecamatan Blado Kabupaten Batang, tentang bagaimana cara penyelesaiannya, tentang bagaimana tanggapan masyarakat dengan mediasi yang telah ditempuh dan apa sajakah peran pemerintah dalam sengketa tanah perkebunan tersebut.

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Adapun pengertian dari metode penelitian deskriptif adalah penelitian yang

memberikan data seteliti mungkin tentang manusia / gejala-gejala lainnya. Sedang apabila dikaitkan dengan tujuan-tujuannya, maka penelitian ini merupakan penelitian yang bertujuan untuk menemukan fakta belaka (*fact finding*).²⁾

Sedangkan pengertian dari penelitian kualitatif adalah penelitian yang dilakukan untuk lebih berupaya memahami sesuatu secara lebih cermat dan dilakukan apabila data yang terkumpul hanya berwujud kata-kata dan gambar-gambar bukan angka-angka.³⁾

Penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif ini karena penulis ingin memperoleh gambaran yang jelas dan memberikan data yang seteliti mungkin tentang bagaimanakah efektivitas mediasi sebagai sarana untuk menyelesaikan sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur di Kabupaten Batang.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di wilayah Desa Bawang dan Desa Pesantren Kecamatan Blado Kabupaten Batang. Lokasi tersebut ditunjuk karena merupakan tempat terjadinya kasus sengketa tanah perkebunan, sehingga dengan demikian diharapkan mudah untuk merekam sengketa yang berlangsung, disamping mudah memahami berbagai klasifikasi / kearifan budaya masyarakat setempat sebagai pihak-pihak yang bersengketa.

²⁾ Ibid., h. 10

³⁾ Lexy J. Moleong, *Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1994, h. 6

D. METODE PENENTUAN SAMPEL

Populasi adalah seluruh objek / seluruh gejala / seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena itu populasi biasanya sangat besar dan luas, maka sering kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.⁴⁾

Dalam penelitian ini populasinya adalah masyarakat desa Bawang dan masyarakat desa Pesantren yang terlibat langsung dalam kasus sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur yang terjadi di Desa Bawang dan Desa Pesantren Kecamatan Blado kabupaten Batang.

Penentuan sampel penelitian ini menggunakan *Non Random Sampling*, dengan metode *Purposive Sampling* artinya pengambilan sampel dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan dengan tujuan tertentu, karena subyek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterlibatan masyarakat dalam sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur dan nara sumber yang dimiliki mampu memberikan pandangan mengenai penyelesaian sengketa tanah perkebunan tersebut. Metode ini dilakukan dengan mengambil subyek-subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu, mengingat keterbatasan waktu, tenaga maupun biaya.

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah :

1. 10 (sepuluh) masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren yang bersengketa dengan PT. Estu Subur

⁴⁾ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, h. 44

2. Pejabat Kelurahan Desa Bawang Kecamatan Blado
3. Pejabat Kelurahan Desa Pesantren Kecamatan Blado
4. Pimpinan PT. Estu Subur
5. Pejabat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah yaitu Kepala Seksi Pengurusan Tanah Badan Hukum dan Kepala Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan, serta Kepala Seksi Data Penatagunaan Tanah dan Pejabat lain yang diperlukan.
6. Pejabat Dinas Perkebunan Propinsi Jawa Tengah
7. Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang yaitu Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pejabat lain yang diperlukan.
8. Pejabat Pemerintah Kabupaten Batang yaitu Kepala Bagian Pemerintahan dan Kepala Bagian Hukum serta Pejabat lain yang diperlukan.
9. Pejabat Dinas Perkebunan Kabupaten Batang

E. METODE PENGUMPULAN DATA

Metode pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat disebutkan sebagai berikut :

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Pada metode ini penulis mempergunakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari :

- a. Buku-buku literatur
- b. Peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, khususnya HGU tanah perkebunan, dan penyelesaian mediasi serta peraturan lain yang ada hubungannya dengan penelitian ini.
- c. Dokumen
- d. Majalah hukum

2. Studi Lapangan

Yaitu pengumpulan data dengan cara terjun langsung pada objek penelitian untuk mengadakan penelitian secara langsung. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh data yang valid. Untuk memperoleh data dalam penelitian lapangan ini digunakan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara, yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mendapatkan keterangan secara lisan dari responden dengan bercakap-cakap secara langsung.

Dalam penelitian ini jenis wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dalam pedoman interview hanya mencantumkan pokok-pokok penting yang ditanyakan, selanjutnya didalam bertanya dapat dilakukan secara bebas dalam kalimatnya sendiri sehingga setiap informasi dapat digali secara lebih mendalam.

Keuntungan dari wawancara diatas adalah :

1. Mendekati keadaan yang senyatanya, karena didasarkan atas spontanitas yang diwawancara

2. Lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan oleh peneliti / pewawancara
3. Lebih banyak kemungkinannya untuk menjelajah berbagai aspek dari permasalahan yang diajukan.⁵⁾

Namun demikian dilakukan wawancara secara mendalam (*depth interview*) yang diharapkan dapat mengungkapkan data tentang asal usul sengketa, obyek sengketa, tuntutan-tuntutan yang diajukan dan tata cara serta hasil dari penyelesaian sengketa. Dalam mengumpulkan data, peneliti akan berupaya mengkaitkan antara informasi dan konteks.

F. ANALISA DATA

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap dari lapangan, tahap berikutnya yang harus dimasuki adalah analisis data, pada tahap ini data yang dikumpulkan akan diolah dan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan untuk menjawab permasalahan.

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu data yang diperoleh akan disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif agar terdapat kejelasan masalah yang akan dibahas. Hasil penelitian kepustakaan akan dipergunakan untuk menganalisa data yang diperoleh dari lapangan.

Menurut Soerjono Soekamto, analisis data kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang

⁵⁾ Ibid., h. 60

dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁶⁾

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berpikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara diskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁷⁾ Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

⁶⁾ Soerjono Soekanto, Op. Cit, h. 12

⁷⁾ H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998, h. 37

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM PT. ESTU SUBUR

1. Pendahuluan

a. Identitas Perusahaan

- 1) Nama Perusahaan : PT. Estu Subur
- 2) Alamat : Jl. Manggis No. 47 B Pekalongan
- 3) Akte Pendirian dan Perubahan : No. 27 tanggal 23 Desember 1970
(Nomor dan Tanggal) : No. 18 tanggal 5 mei 1997
- 4) Bentuk Badan Hukum : Perseroan Terbatas
- 5) NPWP : 1. 107. 971. 2. - 502
- 6) Nama Direktur : Abdul Mukti Baisa, SE
- 7) Alamat : Jl. Manggis No. 47 B Pekalongan
- 8) Status Perusahaan : Swasta Nasional
- 9) Kelas Kebun : Kelas 3

b. Visi Dan Misi PT. Estu Subur

Visi dan misi dari perkebunan PT. Estu Subur adalah :
membangun perkebunan terpadu untuk ikut membangun ekonomi daerah.

- 1) Dengan usaha meningkatkan kinerja pada perkebunan cengkeh yang ada di Desa Bawang dan desa Pesantren Kecamatan Blado Kabupaten Batang berusaha ikut berpartisipasi dalam meningkatkan pembangunan di daerah tersebut.
- 2) Karena dengan adanya perkebunan cengkeh yang ada, diharapkan masyarakat sekitar perkebunan dapat ikut bekerja untuk meningkatkan taraf hidup keluarga mereka, yang berarti ada lapangan pekerjaan dan membangun ekonomi bagi penduduk sekitar perkebunan.
- 3) Demikian juga partisipasi perusahaan dalam pembangunan daerah Kabupaten Batang ikut berpartisipasi dalam pembangunan fisik berupa partisipasi pembangunan jalan, irigasi, tempat ibadah, pendidikan tingkat dasar seperti Sekolah Dasar (SD) dan Madrasah Ibtidaiyah (MI) serta Sekolah Menengah Pertama yang sudah ada.
- 4) Didalam pembangunan non fisik, berpartisipasi dalam pembangunan, mental dan karakter bangsa dengan membantu meningkatkan kegiatan-kegiatan dibidang kerohanian seperti : membantu kegiatan keagamaan, pengajian-pengajian, kegiatan tahlilan dan lain sebagainya.
- 5) Ikut berpartisipasi membantu pemasokan daerah dengan pemberian kontribusi baik ditingkat desa dengan memberi kontribusi sebesar 20 % dan ditingkat Pemerintah Kabupaten Batang.

- 6) Dengan demikian diharapkan visi dan misi dari perkebunan PT. Estu Subur bisa ikut membantu pembangunan daerah secara nyata.¹⁾

c. Maksud / Tujuan, Usaha Lain Diluar Perkebunan

Maksud dan tujuan pembangunan / pengembangan perkebunan PT. Estu Subur adalah sebagai berikut :

- 1) Mengusahakan perkebunan dengan memanfaatkan segala sumber daya yang ada sehingga kebun lebih berdaya guna dan berhasil guna.
- 2) Mengusahakan kebun sebagai sumber penghasil komoditi non migas utamanya cengkeh yang terpadu dengan pengolahannya.
- 3) Memberikan kesempatan kerja / lapangan kerja baru utamanya bagi penduduk di sekitar perkebunan.
- 4) Memelihara dan meningkatkan kesuburan tanah dan melestarikan sumber daya alam dan lingkungan.
- 5) Meningkatkan produksi dan produktivitas perkebunan baik secara kualitas maupun kuantitas.

Untuk mencukupi tujuan tersebut diatas, maka PT. Estu Subur akan meningkatkan jumlah investasi untuk membiayai kegiatan usaha sebagai berikut :

- 1) Mengoptimalkan pemanfaatan lahan, tenaga kerja, modal yang tersedia dalam rangka melaksanakan efisiensi usaha dengan maksud untuk meningkatkan produksi dan produktivitas perkebunan.

¹⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 21 Juni 2004

- 2) Melengkapi, memperbaiki sarana dan prasarana perkebunan untuk mendukung serta menunjang keberhasilan pelaksanaan pembangunan / pengembangan perkebunan.
- 3) Meningkatkan kemampuan serta ketrampilan tenaga kerja yang tersedia melalui pelatihan, kursus dan pendidikan.

d. Latar Belakang Pengembangan Kebun, Prospek Komoditi

PT. Estu Subur mengembangkan perkebunan dan prospek komoditi cengkeh dengan latar belakang adalah sebagai berikut :

- a. Dengan melihat keadaan tanaman pokok (cengkeh) secara keseluruhan terpelihara dengan baik.
- b. Iklim, jenis dan sifat tanahnya sangat mendukung kesesuaian untuk pertanaman cengkeh, yang merupakan factor pendukung bagi keberhasilan kegiatan di perkebunan pesantren. Lokasi perkebunan tidak jauh dari jalan umum serta cukup didukung oleh adanya sumber tenaga kerja dari sekeliling perkebunan.
- c. Populasi dan kondisi tanaman pokok yang diusahakan cukup menguntungkan sebab semua tanaman yang ada merupakan Tanaman Menghasilkan (TM).
- d. Prospek komoditi cengkeh diperkirakan masih cukup baik, sampai saat ini masih banyak kebutuhan cengkeh yang belum terpenuhi karena sangat langkanya tanaman cengkeh.²⁾

²⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 24 Juni 2004

2. Gambaran Wilayah Dan Kondisi Kebun

a. Lokasi Kebun

- 1) Desa : Pesantren dan Bawang
- 2) Kecamatan : Blado
- 3) Kabupaten : Batang
- 4) Propinsi : Jawa Tengah
- 5) Batas Kebun
 - a) Utara : Desa Pesantren
 - b) Selatan : Desa Pesantren
 - c) Timur : Desa Bawang
 - d) Barat : Desa Pesantren
- 6) Jarak Dari Ibukota
 - a) Kecamatan : 4 Km
 - b) Kabupaten : 17 Km
 - c) Propinsi : 116 Km

b. Riwayat Tanah Kebun

Tanah kebun Pesantren seluas 18,250 Ha yang terletak di desa Pesantren dan Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang adalah tanah negara bebas yang belum pernah dibebani suatu hak di atasnya, dan pada tahun 1970 tanah tersebut mulai dikerjakan oleh rakyat.

Kemudian pada tanggal 1 April 1974 kebun tersebut dimohon oleh PT. Estu Subur dengan memberikan ganti rugi dan biaya

pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat yang semuanya ditanggung oleh PT. Estu Subur.

Pada tahun 1978 tanah kebun tersebut mulai dikelola oleh PT. Estu Subur berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 10 Pebruari 1978 Nomor : S.K.6 / HGU / DA / 78 sebagai Hak Guna Usaha (HGU).

c. Keadaan Unit Pengolah

Pengolahan cengkeh di perkebunan dilakukan mulai dari proses pemisahan gagang dan bunga seluruhnya dilakukan dengan tenaga manusia, dilanjutkan dengan proses pengeringan dengan cara dijemur matahari kemudian dilakukan sortasi untuk mendapatkan kualitas produksi yang optimal. Sarana pengolahan yang ada adalah gribig / keping dengan kapasitas 2.500 Kg/hari dan kondisinya masih baik.³⁾

3. Data Yuridis

a. Perijinan / Rekomendasi / Pertimbangan

- 1) Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B, Tanpa Nomor, Tanggal 14 Juni 1974
- 2) Konstatering Rapport Kepala Dinas Perkebunan Propinsi Jawa Tengah, Tanpa Nomor, Tanggal 14 Juni 1974

³⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 26 Juni 2004

- 3) Aspek Tata Guna Tanah Nomor. F. 18 / 1974 Tanggal 1 Agustus 1974
- 4) Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 6 / HGU / DA / 1978 Tanggal 10 Februari 1978
- 5) SIUP Nomor : 129 / 11 / 03 / PK / VI / 1996 Tanggal 15 Juli 1996, dari Departemen Perdagangan

b. Bukti Penguasaan Tanah

- 1) Sertifikat HGU No. 1 / Desa Bawang tanggal 22 Juli 1978, Luas 59.850 m² dan masa berlakunya hingga 31 Desember 2000, Surat ukur / GS Nomor : 621 / 1978 tanggal 17 Juli 1978
- 2) Sertifikat HGU No. 2 / Desa Bawang tanggal 22 Juli 1978, Luas 66.460 m² dan masa berlakunya hingga 31 Desember 2000, Surat ukur / GS Nomor : 622 / 1978 tanggal 17 Juli 1978
- 3) Sertifikat HGU No. 1 / Desa Pesantren tanggal 22 Juli 1978, Luas 51.900 m² dan masa berlakunya hingga 31 Desember 2000, Surat ukur / GS Nomor : 623 / 1978 tanggal 17 Juli 1978

4. Kondisi Fisik Dan Penggunaan Tanah

a. Kondisi Fisik

- 1) Ketinggian Tempat dpl : 850 m dpl
- 2) Fisiografi Wilayah : Datar, landai hingga berbukit

3) Iklim

- a) Curah hujan rata-rata harian : 20,8 mm / hari
- b) Curah hujan rata-rata bulanan : 177 mm / bulan
- c) Curah hujan rata-rata tahunan : 2125 mm / tahun
- d) Jumlah hari hujan tahunan : 195 hari / tahun
- e) Suhu rata-rata tahunan : 25⁰ C

4) Kemiringan Lereng

- a) Datar : 7,7 % (1.3721,4 m²)
- b) Landai : 80,3 % (14.3094,6 m²)
- c) Bergelombang : 2,8 % (4989,6 m²)
- d) Berbukit : 9,2 % (1.6394,4 m²)

5) Drainase

Secara umum drainase pada daerah ini cukup baik dan lancar, sedang 23,85 % dari luas perkebunan drainase kurang baik (tidak ada drainase)

6) Erosi

Erosi yang ada di perkebunan PT. Estu Subur termasuk kategori erosi ringan, mengingat penggunaan tanahnya sangat efektif dengan tanaman cengkehnya (land covernya cukup baik) seperti dapat dilihat pada peta penggunaan tanah dan produktivitas tanaman maupun diskripsi penggunaan tanahnya.

7) Jenis Tanah

Jenis tanah yang dominan pada areal ini adalah jenis Latosol yang tingkat kesuburannya antara sedang hingga subur.

8) Tekstur Tanah

Variasi tekstur tanah yang ada merupakan geluh debu hingga geluh lempungan mengingat jenis tanahnya Latosol

b. Penggunaan Tanah Saat Ini

Penggunaan tanah PT. Estu Subur saat penelitian adalah sebagai berikut :

1) Cengkeh : 16,65 Ha (93,43 %)

Tanaman cengkeh terdapat hampir merata pada seluruh kebun dengan kondisi tanaman yang cukup baik dan sudah berproduksi pada tiga bidang lokasi HGU.

2) Kuburan itu merupakan tempat pemakaman umum dari penduduk desa sekitar perkebunan, dimana kuburan ini terletak di Desa Pesantren (cukup besar), sedang di Desa Bawang sangat kecil (tidak begitu luas).

3) Lain-lain (jalan, sungai) : 0,17 Ha (0,96 %)

4) Jumlah keseluruhan 17,82 Ha (100 %) ⁴⁾

⁴⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 28 Juni 2004

5. Kesesuaian Rencana Kegiatan Dan Rencana Tata Ruang

a. Evaluasi Rencana Kegiatan

Evaluasi Rencana Kegiatan (Site Plan) adalah suatu kegiatan penilaian terhadap pelaksanaan rencana kegiatan yang telah dibuat oleh Badan Usaha pada saat pengajuan izin untuk memperoleh HGU, kegiatan ini menilai apakah pemanfaatan penggunaan tanahnya sudah sesuai / tidak dengan peruntukannya.

Dari kegiatan penanaman yang telah dilakukan oleh PT. Estu Subur sejak tahun 1969 (sebelum SK. HGU diterbitkan Riwayat Singkat Penerbitan Tanah). Hingga tahun 1974 saat diterbitkan Fatwa Tata Guna Tanah Nomor : F. 18 / 1974 tanggal 1 Agustus 1974 dan Ketetapan Pemerintah dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : S. K. HGU Nomor : 6 / HGU / DA / 1978 tanggal 10 Februari 1978 tentang Penerbitan HGU Nomor : 1 / Desa Bawang, HGU Nomor : 1 / Desa Pesantren dan HGU Nomor : 2 / Desa Bawang Atas Nama PT. Estu Subur dengan peruntukan penggunaan tanah untuk tanaman cengkeh.

Adapun kondisi saat ini (Existing) sebagian besar penggunaan tanah (bahkan seluruhnya) ditanami dengan tanaman cengkeh yang kondisinya cukup baik. Dari keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa penggunaan tanahnya sebagian besar adalah sesuai dengan peruntukan yang diberikan.

b. Rencana Tata Ruang

Berdasarkan Peta Arahan Lokasi Tata Ruang Kabupaten Batang yang merupakan draft RTRW tahun 1991 yang hingga saat ini belum diperdakan, bahwa lokasi yang dimaksud diperuntukkan sebagai Kawasan Lahan Kering dengan jenis tanaman tahunan / perkebunan.

Sedang berdasarkan Penetapan Pemerintah dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK. 6 / HGU / DA / 1978 tanggal 10 Februari 1978 tentang Penerbitan HGU Atas Nama PT. Estu Subur Dengan Peruntukkan Penggunaan Tanah Tanaman Cengkeh.

Dilihat dari rencana kegiatan dan penanaman yang telah dilakukan dan kesesuaian rencana tata ruang, dapat dilihat bahwa pemanfaatan tanah mayoritas dimanfaatkan untuk tanaman cengkeh yang sesuai dengan peruntukkan yang diberikan pada HGU Nomor : 1 / Desa Bawang, HGU Nomor : 1 / Desa Pesantren dan HGU Nomor : 2 / Desa Bawang tanggal 22 Juli 1978, Atas Nama PT. Estu Subur dan sesuai dengan peruntukkan rencana tata ruang Kabupaten Batang.⁵⁾

6. Kondisi Sosial – Ekonomi - Kependudukan

Jumlah, komposisi penduduk, kepala keluarga (KK) serta tingkat pendidikan yang ada pada Desa Bawang dan Desa Pesantren yaitu jumlah penduduk Desa Bawang 1596 orang dengan jumlah kepala keluarga (KK) 325 orang dan jumlah penduduk yang berusia dewasa lebih banyak daripada anak-anak, yaitu 1160 orang (72,68 % dari jumlah penduduk).

⁵⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 30 Juni 2004

Dan Desa Pesantren tidak tercover (tidak terambil / terdata) pada saat pengumpulan data dilapangan. Dilihat dari komposisi penduduk yang 72,68% merupakan usia dewasa, maka penduduk Desa Bawang merupakan daerah yang cukup akan tersedianya jumlah tenaga kerja (angkatan kerja). Jumlah sarana social (tempat ibadah) yang ada adalah dua masjid, dua mushola, mengingat seluruh penduduknya beragama islam. Adapun sarana pendidikan yang ada yaitu Sekolah Dasar ada dua buah, sedangkan sarana lain seperti lapangan olahraga ada satu buah, koperasi satu buah.

7. Riwayat Badan Hukum, Organisasi Dan Manajemen

a. Data Perusahaan

1) Nama dan Alamat Perusahaan

a) Nama Perusahaan : PT. Estu Subur

b) Alamat Perusahaan : Jl. Manggis No. 47 B Pekalongan

2) Aspek Hukum

a) Akta Pendirian : Akta Notaris No. 27 tanggal 23 Desember 1970, yang dibuat dan dihadapan Chairil Bahri, Notaris Jakarta.

b) Akta Perubahan

(1) Akta Notaris No. 31 tanggal 23 Agustus 1972

(2) Akta Notaris No. 37 tanggal 25 Mei 1973

Akta-akta tersebut diatas dibuat oleh dan dihadapan Chairil Bahri, Notaris di Jakarta.

(3) Akta Perubahan terakhir No. 18 tanggal 15 Mei 1997 yang dibuat dan dihadapan Soepirman Soetarman, SH, Notaris di Pekalongan.

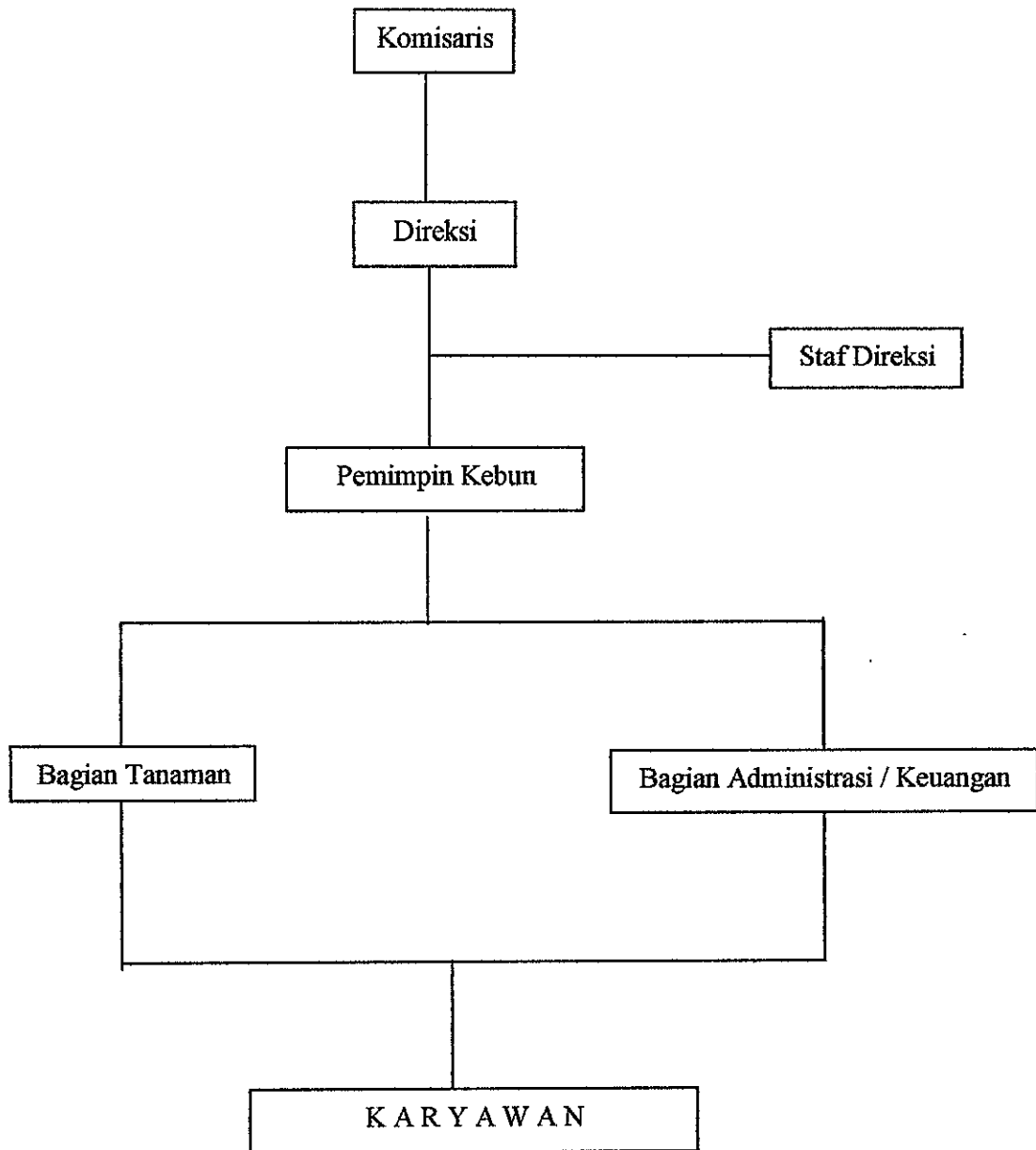
- c) Pengesahan Menteri Kehakiman : Surat Keputusan Menteri Kehakiman No. Y.A.5/208/2 tanggal 11 Juni 1973
Diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91
Tambahkan No. 818 tanggal 13 Nopember 1973.
- d) Dewan Komisaris
 - (1) Komisaris I : Abdul Hadi Baisa
 - (2) Komisaris II : Syamsudin
- e) Dewan Direksi
 - (1) Direktur I : Abdul Mukti Baisa
 - (2) Direktur II : Arifah Baisa :
- f) Pada Klasifikasi perkebunan besar Jawa Tengah tahun 1997 / 1998 untuk perkebunan Pesantren ditetapkan sebagai kebun kelas II dengan predikat kebun baik.

b. Struktur Organisasi

Struktur perkebunan PT. Estu Subur terdiri dari Komisaris yang membawahi Direksi yang dipimpin oleh Direktur yang membawahi unit perkebunan yang dipimpin oleh Pemimpin Kebun. Status perusahaan adalah swasta nasional dengan karyawan seluruhnya Warga Negara Indonesia (WNI). Adapun Struktur Organisasi PT. Estu Subur adalah sebagai berikut : ⁶⁾

⁶⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 2 Juli 2004

STRUKTUR ORGANISASI PT. ESTU SUBUR



Sumber : PT. Estu Subur Tahun 2004

c. Uraian Tugas Dan Wewenang PT. Estu Subur

1) KOMISARIS

Menetapkan kebijakan pengelolaan perkebunan PT. Estu Subur agar dapat berjalan seimbang dengan baik dan dapat memperoleh profit yang memadai dan membantu menunjang pembangunan daerah yang dapat dirasakan oleh karyawan dan masyarakat didalam ikut membangun ekonomi daerah.

2) DIREKTUR

Tugas melaksanakan kebijakan yang ditetapkan oleh Komisaris. Menjalankan kinerja perusahaan sesuai dengan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Komisaris dan menjalankan pengawasan langsung. Penerapan kebijakan disesuaikan dengan kondisi daerah dimana perkebunan berada, akan tetapi tidak menyimpang dari kebijakan-kebijakan Komisaris. Direktur bertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada Komisaris. Direktur bersama-sama Direksi yang lain dapat mengambil kebijakan[kebijakan yang penting, menyesuaikan dengan kondisi yang ada asal tidak menyimpang dari kebijakan yang telah ditetapkan oleh Komisaris. Dalam menjalankan tugasnya Direktur melalui pimpinan kantor pusat, menugaskan kepada Pimpinan Kebun untuk melaksanakan, mengelola, mengawasi, mengambil langkah-langkah positif agar dapat memperoleh hasil perkebunan yang baik.

3) PIMPINAN KEBUN

Seorang Pimpinan Kebun yang bertugas untuk memimpin karyawan yang ada di perkebunan masing-masing diberi kewenangan untuk mengambil langkah-langkah yang positif didalam memelihara dan merawat tanaman pokok yang ada yaitu cengkeh serta tanaman-tanaman lain seperti tumpang sari, sengan, pete, ubi dan lain-lain untuk meningkatkan penghasilan perkebunan secara maksimal.

4) KARYAWAN - PELAKSANA

Semua karyawan pelaksana bertugas menjalankan pekerjaannya yang sesuai dengan perintah pimpinan perkebunan / atasan lain dan mempertanggungjawabkan jalannya kepada Pimpinan Perkebunan.

8. Ketenagakerjaan

a. Jumlah Tenaga Kerja

Jumlah tenaga kerja yang terserap di perkebunan (PT. Estu Subur) saat ini berjumlah 19 orang termasuk tenaga kerja yang lepas / borongan.

1) Kantor Direksi

a) Direktur : 2 orang

b) Staf Direksi : 3 orang

2) Kebun

- a) Pemimpin Kebun : 1 orang
- b) Bulanan : 2 orang
- c) Harian Tetap : 4 orang
- d) Harian Lepas / Borongan : 12 orang

b. Sumber Tenaga Kerja

Sehubungan dengan perekebunan Pesantren letaknya dekat dengan desa, maka tenaga kerja (khususnya tenaga kerja harian lepas) mudah didapat dan tercukupi tanpa harus mendatangkan dari luar daerah.⁷⁾

9. Pemasaran

Dengan melihat kondisi cengkeh sudah menjadi komoditi pasar bebas, maka program penasaratan cengkeh dan perkebunan Pesantren (PT. Estu Subur) akan menempuh perencanaan sebagai berikut :

- a. Arah hasil produksi untuk mencapai mutu A 1 yaitu dengan seleksi untuk bunga cengkeh diatas 3 mm dan kadar air 14 %
- b. Hasil produksi tersebut akan dipasarkan langsung kepada pabrik rokok (local)
- c. Sedangkan hasil sisa sortasi untuk bunga cengkeh yang diameternya kurang dari 3 mm akan dipasarkan kepada pedagang menengah di Pekalongan.

⁷⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 5 Juli 2004

10. Dampak Lingkungan Hidup

Setiap kegiatan pembangunan pada suatu kawasan pasti akan membawa dampak bagi lingkungannya, baik itu dampak negative / positif. Begitu juga yang terjadi di kebun PT. Estu Subur. Dengan adanya program pembangunan perkebunan 25 tahun akan mempunyai konsekwensi logis terhadap dampak lingkungan hidup.

Dalam program pembangunan perkebunan PT. Estu Subur yang memproyeksikan hasil tanaman cengkeh sebagai komoditas utamanya, telah memprediksi dampak positif dan negative sebagai berikut :

a. Dampak Positif

- 1) Pembangunan perkebunan akan berdampak positif bagi tata guna lahan yang lebih efektif dan efisien.
- 2) Pembangunan perkebunan pada tanah pegunungan akan berdampak positif bagi konservasi tanah.
- 3) Pembangunan perkebunan akan berdampak positif pada kesuburan tanah.
- 4) Pembangunan perkebunan pada tanah pegunungan akan berdampak positif bagi habitat satwa air.
- 5) Pembangunan perkebunan pada tanah pegunungan akan berdampak positif bagi kelangsungan tersedianya plasma nutfah.
- 6) Pembangunan perkebunan pada tanah pegunungan akan berdampak positif bagi penduduk dan desa sekitar perkebunan, terutama pada

penyerapan tenaga kerja dan telah terlaksananya kerjasama kegiatan tumpangsari antara perusahaan dengan penduduk sekitar.

b. Dampak Negatif

Pembangunan perkebunan dkuatirkan akan berdampak negative bagi lingkungan karena pencemaran residu pestisida dari pemberantasan hama dan penyakit tanaman.

c. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup

Pembangunan perkebunan PT. Estu Subur mengacu pada konsep pembangunan berwawasan lingkungan guna mengembangkan dan meningkatkan kualitas lingkungan dan sumber daya alam agar secara menyeluruh demi terjaminnya kesejahteraan generasi sekarang dan mendatang.

Perkebunan PT. Estu Subur menempati daerah yang cukup luas dan berada dalam suatu ekosistem yang tidak pernah terputus dengan komponen-komponen lainnya, baik lingkungan perkebunan sendiri / lingkungan disekitar batas areal perkebunan.

Pengelolaan lingkungan dalam program pembangunan perkebunan ditujukan untuk menjaga dan meningkatkan daya dukung lingkungan dan pelestarian sumber daya alam, dilaksanakan melalui berbagai usaha dan tindakan sebagai berikut :

- 1) Pemeliharaan semua tanaman dilaksanakan menurut pedoman kultur teknis yang benar, sehingga konservasi tanah tetap terpenuhi dan terjamin.
- 2) Pengelolaan hama dan penyakit dilaksanakan secara terpadu (integrated control), pemberantasan hama dan penyakit memprioritaskan cara-cara alami dan mekanis. Apabila terpaksa digunakan pestisida dipilih yang tidak mempunyai residu tetap dan tidak berdampak negative bagi lingkungan.
- 3) Pemanfaatan tata guna lahan disesuaikan dengan persyaratan tumbuh tanaman, sehingga pemanfaatan lahan benar-benar efisien dan efektif serta memberi daya dukung bagi produktifitas tanaman.
- 4) Pengelolaan kesuburan tanah dilaksanakan dengan pembuatan teras dan petakan serta pemberian pupuk organik dan anorganik berkelanjutan. Penanaman pohon-pohon tahunan pada alur-alur sungai dan pada lereng-lereng dimaksudkan untuk mencegah terjadinya erosi dan tanah kritis.
- 5) Penanggulangan limbah industri cengkeh yang berupa gagang, kelopak bunga maupun serbuk sari tidak dibuang, tetapi juga diolah dan diproses sehingga mempunyai nilai tambah dan nilai jual yang cukup tinggi.⁸⁾

⁸⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 7 Juli 2004

B. RINGKASAN SENGKETA TANAH PERKEBUNAN PT. ESTU SUBUR

Salah satu konflik penguasaan tanah perkebunan yang terjadi di Jawa Tengah, khususnya di Kabupaten Batang adalah kasus tanah HGU No. 1 dan 2 Desa Bawang seluas 126.850 m² dan HGU No. 1 Desa Pesantren seluas 51.900 m² yang diterbitkan berdasarkan SK. Mendagri No. SK.6 / HGU / DA / 1978 tanggal 10 Februari 1978 yang dikuasai oleh PT. Estu Subur. HGU tersebut diatas yang telah berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2000.⁹⁾

Permasalahan dimulai ketika Tim Pengusut Tanah Desa Bawang atas nama 344 warga masyarakat Desa Bawang melalui surat tanggal 29 Januari 2000 No. 525 / 04 / I / 2000 mengajukan permohonan kepada Menteri Dalam Negeri / Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk tidak memberi perpanjangan HGU PT. Estu Subur tersebut diatas dan selanjutnya akan dimohon haknya oleh warga masyarakat.¹⁰⁾

Dari sejarah asal usul tanah sekitar tahun 1970 sebelum tanah dimohon oleh PT. Estu Subur, dengan luas 17, 793 Ha, tanah tersebut sudah digarap oleh masyarakat secara turun temurun. Kemudian PT. Estu Subur mengajukan HGU atas tanah tersebut, sehingga mengakibatkan terjadinya konflik antara masyarakat Desa Bawang dengan PT. Estu Subur. Setelah melalui pertemuan-pertemuan dengan musyawarah, maka konflik tersebut dapat diselesaikan dengan adanya kesepakatan bersama. Dimana kesepakatan tersebut berisi masyarakat diberi hak untuk menguasai 1/3 bagian dari tanah,

⁹⁾ Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah, *Resume Permasalahan Tanah Yang Strategis Di Jawa Tengah*, 2000, h. 10

¹⁰⁾ Daryanto, Carik Desa Bawang, Wawancara Pribadi, Kabupaten Batang, 12 Juli 2004

dengan masyarakat mendapatkan sertifikat yang semuanya dibiayai oleh PT. Estu Subur dan 2/3 bagian tanah dikuasai oleh PT. Estu Subur.

Selanjutnya PT. Estu Subur mengajukan perpanjangan HGU per 31 Mei 2001, dengan motif itikad baik ingin melunasi hutang pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah sebesar Rp. 530.000.000,- (Lima ratus tiga puluh juta rupiah).¹¹⁾

Pada tanggal 11 Oktober 2001 terjadi kesepakatan antara PT. Estu Subur dengan masyarakat Bawang, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama yang intinya ada dua opsi yaitu :

1. PT. Estu Subur melepaskan tanah bekas HGU No. 1 dan No. 2 Desa Bawang serta HGU No. 1 Desa Pesantren (tidak mengajukan perpanjangan hak) dan selanjutnya tanah dimohonkan warga setempat, dimana semua hutang PT. Estu Subur akan ditanggung / dilunasi warga yang bersangkutan.
2. Jika PT. Estu Subur diberi kesempatan memperpanjang HGU (dalam arti masyarakat menarik tuntutan untuk memohon Hak Atas Tanah), maka pihak PT. Estu Subur berjanji akan memberikan kontribusi kepada masyarakat berupa :
 - a. Hasil bersih panen cengkeh sebesar 20 %
 - b. Memberi kesempatan bagi yang akan menanam tanaman tumpang sari diatas lahan yang hasilnya 100 % dinikmati oleh masyarakat penanam.

¹¹⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 26 Juni 2004

Kemudian pada tanggal 15 November 2001 ada pertemuan / sosialisasi yang diadakan oleh Tim Penyelesaian Sengketa Tanah Kabupaten Batang dan masyarakat. Dimana pada umumnya masyarakat belum memahami prosedur dan aturan hukum mengenai pengajuan Hak Atas Tanah dengan latar belakang permasalahan tanah bekas HGU PT. Estu Subur.

Pada kenyataannya kesepakatan pada tanggal 11 Oktober 2001 ditolak oleh masyarakat dan masyarakat tetap pada tuntutan semula yaitu ingin meminta bagian tanah, yang akan dipergunakan untuk pekarangan dan pemukiman bagi masyarakat dengan pembagian tanah kepada masyarakat.¹²⁾

Dengan adanya uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya permasalahan utama dari sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur adalah masyarakat mengajukan keberatan dengan adanya perpanjangan HGU PT. Estu Subur yang berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2000 dan mengajukan permohonan terhadap tanah bekas HGU PT. Estu Subur tersebut, untuk dapat diminta bagian-bagian tanahnya, yang akan dipergunakan untuk pekarangan dan pemukiman bagi masyarakat dengan redistribusi tanah kepada masyarakat.

¹²⁾ Agung Presetyo, Kepala Bagian Pemerintahan Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 5 Juli 2004

C. PERTIMBANGAN YANG MENYEBABKAN MASYARAKAT MENGAJUKAN KEBERATAN TERHADAP PERPANJANGAN HGU PT. ESTU SUBUR

Luas Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang adalah 213,283 Ha, yang secara umum sebagian besar tanah yang ada dikuasai oleh masyarakat. Luas total yang dikuasai oleh rakyat dan untuk bengkok seluas 195,48 Ha / merupakan 91,65 % dari total luas seluruh desa, sedang yang dikuasai oleh perkebunan 17,793 Ha / sebesar 8,35 % dari luas desa.

Menurut sejarah desa asal usul tanah Desa Bawang yang dikelola PT. Estu Subur adalah Tanah Negara yang sudah dikerjakan oleh rakyat, selanjutnya tanah tersebut sudah diberi petuk pajak, baru sebagian diberi petuk pajak kemudian terjadi Gerakan 30 September Partai Komunis Indonesia (G. 30 S / PKI), yang pada waktu itu yang menjabat sebagai Bupati Batang adalah saudara Haryono dengan wakilnya saudara Harun.

Tanah yang baru sebagian diberi petuk pajak dicabut, kemudian rakyat Desa Bawang dikumpulkan di Desa Pesantren, disitulah terjadi pemaksaan untuk menyerahkan petuk pajak, bagi yang tidak mau menyerahkan data-data tanah tersebut, masyarakat diancam dan dituduh terlibat G. 30 S / PKI.

Rakyat menjadi takut dengan adanya tuduhan tersebut, kemudian berlanjut sampai terjadi pemanggilan ke Kabupaten Batang sejumlah 16 orang karena membangkang dari ancaman tersebut diatas, tetapi rakyat tetap saja tidak digubris dan benar-benar dituduh terlibat dalam G. 30

S / PKI. Kemudian diketahui lebih lanjut bahwa tanah tersebut diatas sudah dikelola oleh PT. Estu Subur, dengan luas dapat diketahui dari Buku Tanah yang ada di Desa seluas 17, 973 Ha.

Bagi masyarakat yang sudah mempunyai petuk pajak dipindahkan bukan menjadi lahan garapan seperti semula tetapi dikurangi, namun yang diberikan seperempat (1/4) bagian saja dengan mendapatkan tanda bukti sertifikat tanah. Kemudian sertifikat tersebut dicabut lagi dan diganti dengan petuk. Sertifikat tidak dikembalikan sampai sekarang.¹³⁾

Tanah perkebunan PT. Estu Subur seluas 17, 793 Ha yang terletak di Desa Pesantren dan Desa Bawang Kabupaten Batang adalah tanah negara bebas yang belum pernah dibebani suatu hak diatasnya dan pada tahun 1970 tanah tersebut baru mulai dikerjakan oleh masyarakat.

Kemudian pada tanggal 1 April 1974 perkebunan tersebut dimohon oleh PT. Estu Subur dengan memberi uang ganti rugi dan biaya pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat yang semuanya ditanggung oleh PT. Estu Subur, yang didirikan dengan Akte Notaris Chairil Bahri di Jakarta tanggal 23 Desember 1970 No. 27 dan disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 11 Juni 1973 Nomor : YA.5 / 208 / 2.

Pada tahun 1978 tanah tersebut mulai dikelola oleh PT. Estu Subur sampai sekarang dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 10 Februari 1978 Nomor : SK.6 / HGU / DA / 1978 tentang Sertipikat Hak Guna Usaha (HGU No. 1, 2 dan 3 tanggal 22 Juli 1978) dengan luas

¹³⁾ Sudiarto, Ketua BPD Desa Bawang Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 7 Juli 2004

seluruhnya berjumlah 17. 6350 m² / 17, 635 Ha yang terletak pada Desa Bawang dan Desa Pesantren Kecamatan Blado Kabupaten Batang dengan masa berlaku selama 25 tahun dan akan berakhir masa berlakunya pada tanggal 31 Desember 2000.¹⁴⁾

Dengan akan berakhirnya masa berlakunya HGU tersebut diatas, maka masyarakat Desa sekitar perkebunan pada tahun 1998 melakukan penjarahan hasil panen di perkebunan PT. Estu Subur.

Masyarakat Desa Bawang Kecamatan Blado sejumlah 344 orang yang diwakili oleh Tim Pengusut Tanah Bondo Desa dalam suratnya tertanggal 29 Januari 2000 Nomor : 525 / 04 / 2000 telah menyampaikan kepada Menteri Dalam Negeri / Kepala Badan Pertanahan Nasional memohon agar HGU atas nama PT. Estu Subur untuk tidak diperpanjang / diperbaharui haknya lagi dan selanjutnya akan diminta oleh masyarakat.

Selain itu masyarakat mengadakan berbagai macam unjuk rasa menuntut keadilan dan kepastian dari Pemerintah sebagai penyelenggara negara terhadap pemberian dan perpanjangan HGU PT. Estu Subur.¹⁵⁾

Dalam unjuk rasa tersebut pada umumnya mereka mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa tanah-tanah yang dikuasai / dimiliki oleh perusahaan-perusahaan perkebunan dengan HGU tidak dimanfaatkan oleh pemegang haknya sesuai dengan penetapan pemberian haknya.
2. Banyak dijumpai tanah-tanah yang belum dimanfaatkan / tanah kosong

¹⁴⁾ Parihin, Ketua BPD Desa Pesantren Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 8 Juli 2004

¹⁵⁾ Danari, Kepala Desa Bawang Kabupaten Pekalongan, Wawancara Pribadi, 5 Juli 2004

3. Pihak perusahaan perkebunan kurang memperhatikan lingkungan masyarakat sekitarnya
4. Bahwa tanah-tanah itu semula adalah tanah nenek moyang mereka yang dikuasai secara turun-temurun
5. Bahwa perolehan tanah oleh perusahaan-perusahaan perkebunan tersebut mengandung unsur-unsur pemaksaan
6. Bahwa sebagian besar HGU tersebut telah habis masa berlakunya / jangka waktunya.¹⁶⁾

Upaya-upaya penyelesaian yang dilakukan terhadap permintaan warga masyarakat ini belum dapat ditindak lanjuti, namun telah dikoordinasikan dengan Dinas Perkebunan Kabupaten Batang dan mengundang pihak PT. Estu Subur untuk menjelaskan mengenai adanya Hak Tanggungan kepada pihak Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah.

Dengan adanya uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya masyarakat Desa Bawang dan desa Pesantren mengajukan keberatan dengan adanya perpanjangan HGU PT. Estu Subur yang berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2000 dan mengajukan permohonan terhadap tanah bekas HGU PT. Estu Subur tersebut untuk dapat diminta bagian-bagian tanahnya, yang akan dipergunakan untuk pekarangan dan pemukiman bagi masyarakat dengan redistribusi tanah kepada masyarakat.

Dimana rencana masyarakat atas pengajuan permohonan terhadap tanah bekas HGU PT. Estu Subur adalah sebagai berikut :

¹⁶⁾ Priono, Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Seksi Hak Atas Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah, Wawancara Pribadi, 15 Juli 2004

1. Rencana peruntukan tanah yang dimohon oleh masyarakat Desa Bawang adalah pekarangan dan pemukiman.
2. Rencana peruntukan tanah yang dimohon oleh masyarakat Desa Pesantren adalah pertanian lahan kering tanaman keras tahunan.¹⁷⁾

Sedangkan dilain pihak, jika dilihat dari sisi pandangan PT. Estu Subur, maka tanah / kebun yang terletak di Desa Pesantren dan Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang semula adalah tanah terlantar yang disebut Tegal Pangonan, karena tidak digarap, kemudian dimohon oleh pemohon (Bapak Wahyu Baisa atas nama PT. Estu Subur) terhitung sejak tahun 1971. Hak ini diperoleh secara sah sehingga terbit Surat Keputusan HGU No. 6 / HGU / V / 1978 pada tahun 1978.

Sejak permulaan proses permohonan tanah sampai dengan terbitnya Surat Keputusan HGU, karena perolehannya sah dan resmi, bahkan bekas para penggarap Tanah Pangonan tersebut banyak yang mendapat ganti tanah sampai dengan sertipikat, semua berjalan tidak ada permasalahan.

Sejak terbitnya HGU tahun 1978 sampai dengan tahun 1997 lebih kurang 20 tahun berjalan, kebun cengkeh PT. Estu Subur yang terletak di Desa Pesantren dan Desa Bawang, tidak ada suatu masalah apapun, karena dalam segala kegiatan kebun, PT. Estu Subur selalu melibatkan masyarakat dan penduduk di Desa Pesantren dan Desa Bawang.

Tenaga kerja baik penggarap, mandor, penjaga kebun dan lain-lain semua diambil dari masyarakat penduduk sekitar. Pembelian rabuk

¹⁷⁾ Muryono, Kasubag. Keagrariaan Pemerintah Daerah Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 5 Juli 2004

kandang, bibit tanaman selalu diutamakan dari pemasok masyarakat kebun. Kalau tidak mampu baru diambil dari luar daerah.

Pada waktu ada panen cengkeh setiap tahunnya, tenaga petik, tenaga pretel, tenaga penjemuran dan tenaga harian lain-lain selalu menggunakan tenaga penduduk setempat. Bahkan setiap panen cengkeh perusahaan selalu menyisihkan sebagian dana (yang diambil dari zakat panen sebesar 5 %), yang dibagikan kepada penduduk setempat, terutama disekitar kebun, kepada pamong desa, alim ulama, guru-guru madrasah dan guru ngaji tidak ketinggalan, semua tenaga kerja yang bekerja pada perusahaan baik harian maupun musiman.

Dibidang social, perusahaan tidak kurang-kurang membantu kebutuhan masyarakat yang membutuhkan, baik kegiatan perbaikan jalan, saluran air, tempat pendidikan (madrasah dan pengajian), tempat ibadah (masjid, mushola) dan lain sebagainya. Untuk madrasah perusahaan bahkan membelikan tanah lapangan untuk kegiatan siswa madrasah yang sangat dibutuhkan untuk kegiatan olah raga dan lain-lain.

Kepada masyarakat disekitar kebun, terutama bekas tenaga kerja dan penduduk dekat kebun, dipersilahkan untuk menanam tanaman tumpang sari, tanaman semusim dan perusahaan sama sekali tidak memungut hasil kecuali titip tanaman induk (cengkeh) untuk bias ikut dirawat.

Setelah terjadi peraturan tentang cengkeh BBPC, nasib kebun sangat merana. Sebab harga cengkeh yang semula mencapai Rp. 8.000,-

sampai dengan Rp. 12.000,- perkilonya, dengan adanya BBPC hanya laku Rp. 2.000,- perkilonya, itupun dengan persyaratan yang sangat ketat.

Dengan harga BBPC yang sangat mencekik rakyat, terutama petani cengkeh, hal ini sangat menyakitkan. Akibatnya banyak tanaman cengkeh yang ditebangi, yang masih bertahanpun sama sekali tidak ada pemeliharaan karena tidak adanya dana. Namun demikian hubungan antara perusahaan dengan penduduk dan masyarakat sekitar tetap harmonis dan berjalan dengan baik.

Sungguh sangat baik hubungan perusahaan dengan pemerintah desa. Penduduk di Desa Pesantren dan Desa Bawang secara umum berjalan dengan baik dan normal, damai, tentram, saling membantu, saling menguntungkan dan berjalan sampai hamper selama 20 tahun, tidak terjadi apa-apa.

Entah ada angin dari mana yang meniup ke Desa Pesantren dan Desa Bawang sehingga sejak terjadinya reformasi, terjadi hal-hal yang sebenarnya tidak pantas terjadi pada masyarakat di Kecamatan Blado yang agamais, sopan, masih lugu dan asli, yang semula sangat baik tiba-tiba berubah total perilaku kesopanan, keluguan, peringai, tingkah laku dan tindakan-tindakan diluar perkiraan, bahkan diluar norma-norma agama.

Tepatnya pada masa panen cengkeh tahun 1998, telah terjadi tindakan-tindakan diluar dugaan, dimana pada masa panen cengkeh tahun 1998, telah terjadi penjarahan kebun dimana-mana, pengrusakan tanaman dan

lain sebagainya, termasuk ke kebun Pesantren dan Bawang yang dahulunya berjalan aman dan damai terkena imbasnya terjadi penjarahan.

Di kebun Pesantren dan Bawang juga terjadi hal yang sama, terjadi penjarahan bungan cengkeh yang masih dipohon, pohonnya dirusak, ranting tempat bunga cengkeh dirusak, dipetik paksa, sehingga perusahaan menderita kerugian yang sangat besar.

Di kebun Pesantren dan Bawang yang luasnya tanaman cengkeh 17 Ha yang sudah mulai tampak berbuah sejak bulan Juni 1978, mulai diadakan penjagaan yang sangat ketat oleh petugas jaga kebun, yang juga dibantu oleh hansip desa, bantuan dari Polsek dan Koramil Blado, penjagaan berjalan sangat baik.

Namun terhitung sejak awal Agustus 1998 mulai terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Mulai terjadi pencurian besar-besaran, mereka secara berbondong-bondong mencuri bunga cengkeh, merusak pohon, ranting dan daun yang masih baik. Mereka jumlahnya puluhan bahkan sampai ratusan menjarah bunga cengkeh yang ada dengan paksa sambil merusak pohon dan rantingnya.

Dari perusahaan telah mengerahkan tenaga pemetik sampai dengan 100 orang. Namun dibelakang para pemetik, entah orang-orang darimana asalnya, lebih dari ratusan orang berbondong-bondong mencari bunga cengkeh, langsung dibawa pergi entah kemana.

Dengan adanya beberapa pandangan dari masing-masing pihak yang saling berseberangan, maka perlu adanya mediator sebagai pihak yang

bersifat netral dan tidak memihak, untuk dapat menyelesaikan sengketa tanah perkebunan HGU PT. Estu Subur dengan masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren.¹⁸⁾

D. PROSES MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH PERKEBUNAN PT. ESTU SUBUR

Dengan adanya sengketa perkebunan yang terjadi antara masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren mengenai perpanjangan HGU PT. Estu Subur, maka proses penyelesaiannya adalah sebagai berikut :

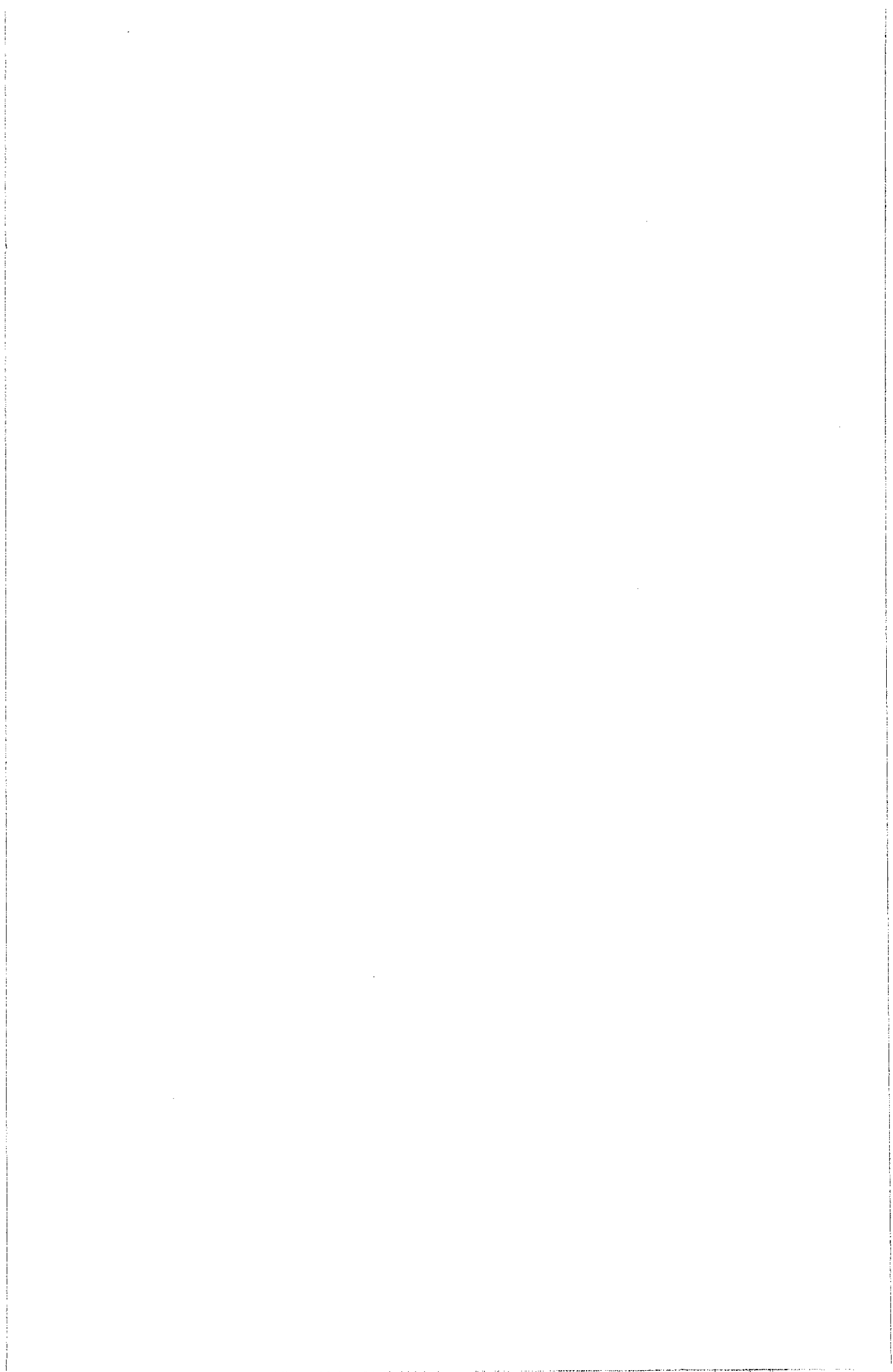
1. Tahap I : Diadakan Pertemuan Para Pihak

Dengan melihat adanya sengketa tanah perkebunan antara masyarakat Desa Bawang dan Masyarakat Desa Pesantren yang masih terus berlanjut, maka kemudian diadakan pertemuan antara para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh mediator.

Mediator dalam menangani kasus sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur dengan masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren terdiri dari sebuah Tim Penyelesaian Kasus-Kasus Tanah Di Kabupaten Batang, yang terdiri dari :

- a. Sekretaris Daerah Batang sebagai pengarah
- b. Asisten I Batang sebagai ketua
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batang sebagai wakil ketua
- d. Kepala Bagian Pemerintahan Setda Batang sebagai wakil ketua

¹⁸⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 1 Juli 2004



- e. Kasubag Agraria Bagian Pemerintahan Setda sebagai sekretaris
- f. Kepala Badan Kesbanglitmas Kabupaten Batang sebagai anggota
- g. Kepala Bagian Hukum sebagai anggota
- h. Kepala Bagian INMAS Setda Batang sebagai anggota
- i. Camat setempat sebagai anggota
- j. Lurah / Kades setempat sebagai anggota
- k. Kelompok Kerja Kajian Hukum Bidang Pertanahan Kabupaten Batang sebagai tim kajian hukum
- l. Kasubag Tata Pemerintahan dan Kekayaan Desa pada Bagian Pemerintahan Setda Batang sebagai tim teknis
- m. Kabid Pemerintahan pada Bawasda Kabupaten Batang sebagai tim teknis
- n. Dua orang Staf Bagian Pemerintahan Setda Batang sebagai staf administrasi.¹⁹⁾

Sedangkan masyarakat dalam pertemuan tersebut antara lain diwakili oleh Tim Pengusut Tanah Desa, antara lain yaitu Bapak Surip Riyanto sebagai Kepala Desa Pesantren, Bapak Parihin sebagai Ketua BPD Desa Pesantren, Bapak Daryanto sebagai Kepala Desa Bawang, Bapak Sudiarto sebagai Ketua BPD Desa Pesantren dan pihak PT. Estu Subur diwakili oleh Bapak Tillal Baasir yang menjabat sebagai Direktur Operasional PT. Estu Subur Pekalongan.²⁰⁾

¹⁹⁾ Agung Prasetyo, Kepala Bagian Pemerintahan Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 5 Juli 2004

²⁰⁾ Surip Riyanto, Kepala Desa Pesantren Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 8 Juli 2004

2. Tahap II : Penyampaian Informasi Permasalahan

Dengan diadakan pertemuan antara masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren serta PT. Estu Subur, maka para pihak sudah mengetahui kedudukan dan keinginan dari masing-masing pihak yang akan dikemukakan dalam pertemuan tersebut.

Berdasarkan suratnya tanggal 29 Januari 2000 No. 552 / 04 / I / 2000 yang ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri / Kepala Badan Pertanahan Nasional, masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren melalui Tim Pengusut Tanah Desa dalam pertemuan pembahasan sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur mengemukakan bahwa : tanah HGU No. 1 dan 2 Desa Bawang seluas 126.850 M² dan HGU No. 1 Desa Pesantren seluas 51.900 M² atas nama PT. Estu Subur diterbitkan berdasarkan SK. Mendagri No. SK.6 / HGU / DA / 1978 tanggal 10 Februari 1978 yang jangka waktu haknya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2000, oleh warga masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren mengajukan keberatan atas perpanjangan HGU atas nama PT. Estu Subur.

Masyarakat mengajukan permohonan terhadap tanah bekas HGU PT. Estu Subur tersebut untuk dapat diminta bagian-bagian tanahnya, yang akan dipergunakan untuk pekarangan dan pemukiman bagi masyarakat dengan redistribusi tanah kepada masyarakat.²¹⁾

Sedangkan PT. Estu Subur itu sendiri pada pertemuan tersebut mengemukakan bahwa : tanah HGU yang telah dikelola oleh PT. Estu

²¹⁾ Sudiarto, Ketua BPD Desa Bawang Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 7 Juli 2004

Subur selama 20 tahun terakhir ini berjalan dengan baik. Yang mana sampai saat ini tanah HGU PT. Estu Subur tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan di Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah). Dengan beritikad baik maka PT. Estu Subur mengajukan permohonan perpanjangan HGU atas nama PT. Estu Subur yang telah berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2000 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.²²⁾

3. Tahap III : Diadakan Musyawarah

Setelah adanya berbagai pendapat yang dikemukakan oleh masing-masing pihak yang bersengketa, maka kemudian Tim Penyelesaian Kasus Tanah yang berperan sebagai mediator menawarkan proses penyelesaian masalah yang terjadi antara PT. Estu Subur dengan Tim Pengusut Tanah Desa yang mewakili masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren.²³⁾

Yang mana intensitas pertemuan antara para pihak yang bersengketa tersebut diatas berlangsung lama dan beberapa kali pertemuan mengalami kebuntuan pemecahan. Kemudian PT. Estu Subur melakukan pendekatan secara personal kepada warga masyarakat Desa Bawang dan masyarakat Desa Pesantren.

²²⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 1 Juli 2004

²³⁾ Agung Prasetyo, Kepala Bagian Pemerintahan Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 5 Juli 2004

Setelah diadakan pendekatan dengan masyarakat sekitar perkebunan, maka dapat diketahui bahwa tidak semua masyarakat menginginkan tanah HGU PT. Estu Subur yang telah berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2000.²⁴⁾

Kemudian dari pihak Tim Penyelesaian Sengketa Tanah Kabupaten Batang menyarankan kepada masyarakat sekitar perkebunan untuk membuat suatu kesepakatan mengenai cara penyelesaian sengketa tanah perkebunan PT. Estu Subur tersebut.

Setelah diadakan pertemuan diantara warga masyarakat baik masyarakat Desa Bawang maupun masyarakat Desa Pesantren untuk membahas sengketa tanah dengan PT. Estu Subur. Masyarakat menyadari bahwa kelangsungan tanah perkebunan HGU PT. Estu Subur sangat bermanfaat bagi masyarakat sekitar perkebunan, maka kemudian didapatkan suatu kesepakatan bersama yang dituangkan dalam Peraturan Desa yaitu :

- a. Peraturan Desa Pesantren Kecamatan Blado Kabupaten Batang Nomor : 5 Tahun 2002 tentang Persetujuan Masyarakat Desa Pesantren Kecamatan Blado Kabupaten Batang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha (HGU) PT. Estu Subur Pekalongan.
- b. Peraturan Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang Nomor : 5 Tahun 2002 tentang Persetujuan Masyarakat Desa Bawang Kecamatan

²⁴⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan 1 Juli 2004

Blado Kabupaten Batang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha (HGU) PT. Estu Subur Pekalongan.

Musyawarah tersebut diatas diadakan dengan dihadiri oleh Kepala Desa Pesantren, Seluruh Perangkat Desa Pesantren, Ketua BPD beserta anggota BPD Desa Pesantren dan Kepala Desa Bawang, Seluruh Perangkat Desa Bawang serta Ketua BPD beserta anggota BPD Desa Bawang.²⁵⁾

4. Tahap IV : Pengambilan Keputusan

Dengan adanya kesepakatan masyarakat yang dituangkan dalam peraturan masing-masing desa, baik desa Pesantren maupun Desa Bawang maka pada waktu pertemuan selanjutnya antara para pihak yang bersengketa yaitu masyarakat Desa Bawang dan Masyarakat Desa Pesantren dengan didampingi oleh mediator dari Tim Penyelesaian Sengketa Tanah, maka terdapat suatu kesepakatan bersama yaitu :

a. Adanya kerjasama yang dilakukan antara PT. Estu Subur dengan masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren, yaitu berupa Perjanjian Kerjasama Dengan Pola Kemitraan.²⁶⁾

b. Perjanjian Kerjasama Dengan Pola Kemitraan tersebut berisi :

1) PT. Estu Subur akan memberikan pembagian keuntungan dari hasil bersih panen tanaman cengkeh sebagai berikut :

a) Bantuan sebesar 20 % untuk pembangunan Desa Pesantren

²⁵⁾ Surip Riyanto, Kepala Desa Pesantren Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 8 Juli 2004

²⁶⁾ Muryono, Kasubag. Keagrariaan Pemerintah Daerah Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 12 Juli 2004

b) Sumbangan zakat sebesar 5 % untuk masyarakat tidak mampu yang berada di Desa Pesantren

2) PT. Estu Subur memberikan ijin kepada masyarakat untuk menanam tumpang sari pada lahan tanah HGU yang hasil tanaman tersebut sepenuhnya untuk masyarakat asalkan masyarakat ikut menjaga dan merawat tanaman cengkeh.

3) PT. Estu Subur memberikan kontribusi sebesar 10 % dari hasil keuntungan bersih panen tanaman cengkeh untuk menunjang Pendapatan asli Daerah kepada Pemda Kabupaten Batang.²⁷⁾

c. Peraturan Desa tentang Persetujuan Masyarakat Desa Pesantren dan Desa Bawang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha (HGU) PT. Estu Subur Pekalongan sebagai dasar pelaksanaan perjanjian tersebut dan sebagai dasar pengajuan ijin HGU PT. Estu Subur Pekalongan.²⁸⁾

E. Status Hukum Tanah HGU PT. Estu Subur

PT. Estu Subur pada tahun 1974 dalam penguasaan tanahnya (HGU) berdasarkan Risalah Panitia B / Konstatering Panitia B tanggal 14 Juni 1974, Konstatering Rapport dari Dinas / Departemen Perkebunan tanggal 14 Juni 1974 dan Aspek Tata Guna Tanah Nomor. 18 / 1974 Tanggal 1 Agustus 1974. Kemudian ditetapkan melalui Ketetapan Pemerintah dengan Surat Keputusan menteri Dalam Negeri Nomor : 6 / HGU / DA / 1978 tanggal 10 Februari 1978 tentang Penerbitan Sertifikat HGU Nomor : 1 Desa Bawang

²⁷⁾ Surip Riyanto, Kepala Desa Pesantren Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 14 Juli 2004

²⁸⁾ Danari, Kepala Desa Bawang Kabupaten Batang, Wawancara Pribadi, 15 Juli 2004

tanggal 22 Juli 1978 Luas 5. 985 Ha Nomor : 2 Desa Bawang tanggal 22 Juli 1978 Luas 6. 460 Ha dan Nomor : 2 Desa Pesantren tanggal 22 Juli 1978 Luas 5. 190 Ha, Kecamatan Blado Kabupaten Batang, yang masa berlakunya hingga 31 Desember 2000 dengan peruntukkan penggunaannya untuk usaha perkebunan tanaman cengkeh selama 20 tahun.

Dengan berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan tanggal 31 Desember 2000, maka status hukum dari tanah HGU PT. Estu Subur tersebut diatas menjadi tanah negara. Sehubungan dengan sertipikat tanah HGU PT. Estu Subur tersebut diatas telah dijamin pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dengan Hak Tanggungan, maka berlakunya HGU atas nama PT. Estu Subur tidak secara otomatis berhenti. Hal ini berkaitan dengan kepentingan pihak ketiga dalam hal ini Bank BPD Jawa Tengah yang akan dirugikan sehubungan dengan jangka waktu HGU PT. Estu Subur yang telah berakhir

Oleh karena itu PT. Estu Subur dengan beritikad baik mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha kepada Pemerintah (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah) agar pengusahaannya dapat berlangsung secara berkesinambungan.²⁹⁾

Permohonan perpanjangan HGU PT. Estu Subur antara lain memuat keterangan mengenai :

²⁹⁾ Priyono, Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Seksi Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah, Wawancara Pribadi, 15 Juli 2004

1. Identitas Perusahaan

- a. Nama Perusahaan : PT. Estu Subur
- b. Domisili / Tempat Kedudukan : Pekalongan
- c. Akte Pendirian dan Perubahan : No. 27 tanggal 23 Desember 1970
(Nomor dan Tanggal) : No. 18 tanggal 5 mei 1997
- d. Pengesahan / Ijin Usaha : Menteri Kehakiman 11 Juni 1973
No.Y.A. 5 / 208 / 2
- e. Bidang Usaha : Perkebunan
- f. NPWP : 1. 107. 971. 2. - 502
- g. Nama Direktur : Abdul Mukti Baisa, SE
- h. Alamat : Jl. Manggis No. 47 B Pekalongan
- i. Pemilikan Saham : 100 %
- j. Pola Usaha : Swasta Murni / Nasional
- k. Kelas Kebun : Kelas 3

2. Luas Dan Letak Lokasi

- a. Luas HGU : 17, 82 Ha sesuai pengukuran secara Kadaster
 - 1) Tanggal 17 Juli 1978 No. 621 / 1978
 - 2) Tanggal 17 Juli 1978 No. 622 / 1978
 - 3) Tanggal 17 Juli 1978 No. 623 / 1978
- b. Letak HGU
 - 1) Desa : Bawang dan Pesantren
 - 2) Kecamatan : Blado

3) Kabupaten : Batang

4) Propinsi : Jawa Tengah

c. Batas-Batas

1) Utara : Desa Pesantren

2) Timur : Desa Bawang

3) Selatan : Desa Pesantren

4) Barat : Desa Pesantren

d. Jarak Lokasi Kebun

1) Dari ibukota Propinsi : 127 Km

2) Dari ibukota Kabupaten : 30 Km

3) Dari ibukota Kecamatan : 8 Km

4) Dari ibukota Desa : 1 Km

e. Status Tanah : Tanah Negara Bekas HGU

f. Jenis Dan Keadaan Tanah : Latosol Merah

g. Dasar Penguasaan : Sertipikat HGU No. 1 Desa Pesantren dan
No. 1 dan No. 2 Desa Bawang

h. Rencana Penggunaannya : Perkebunan Cengkeh

3. Tanah Lain Yang Dipunyai Pemohon

**a. Sertipikat HGU No. 2, 3, 4 dan 5 Desa Banyumudal Kabupaten
Pemalang**

b. Sertipikat HGU No. 1 Desa Sima Kabupaten Pemalang

c. Sertipikat HGU No. 1 Desa Cikendung Kabupaten Pemalang

d. Sertipikat HGU No. 1 Desa Karang Sari Kabupaten Pemalang

4. Perijinan / Rekomendasi / Pertimbangan

- a. Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B, Tanpa Nomor, Tanggal 14 Juni 1974
- b. Rapport Kepala Dinas Perkebunan Propinsi Jawa Tengah, Tanpa Konstatering Nomor, Tanggal 14 Juni 1974
- c. Aspek Tata Guna Tanah Nomor. F. 18 / 1974 Tanggal 1 Agustus 1974
- d. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 6 / HGU / DA / 1978 Tanggal 10 Februari 1978
- e. SIUP Nomor : 129 / 11 / 03 / PK / VI / 1996 Tanggal 15 Juli 1996, dari Departemen Perdagangan

Setelah berkas permohonan HGU PT. Estu Subur lengkap sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan, maka disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Jika tidak ada keberatan untuk mengabulkan permohonan HGU, maka oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi menerbitkan Surat Keputusan Pemberian HGU.

Dalam penyerahan Surat Keputusan Pemberian HGU, diterangkan dalam Berita Acara Serah Terima disertai dengan Surat Pernyataan Kesiediaan Penerima Hak untuk memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya.

Setelah Kutipan Surat Keputusan Pemberian HGU diterima oleh PT. Estu Subur, maka PT. Estu Subur diwajibkan untuk memenuhi kewajiban membayar, diantaranya Uang pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Uang Penyelenggaraan Landreform yang wajib disetorkan kepada kas negara,

sebagaimana yang telah ditentukan dalam PMA No. 10 / 1965 jo PMDN No. 1 / 1975 dan PMA No. 3 / 1999.

Sampai sejauh ini masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren sudah memberi ijin untuk mengajukan permohonan perpanjangan HGU PT. Estu Subur, akan tetapi sampai sekarang proses sertifikat HGUnya belum keluar. Hal ini dikarenakan PT. Estu Subur belum melakukan kewajibannya untuk membayar / menyetorkan uang pemasukan ke dalam kas negara sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan yang ada.

Belum dilaksanakannya kewajiban pembayaran uang pemasukan oleh PT. Estu Subur pada kas negara dikarenakan adanya berbagai masalah yang sedang terjadi di tubuh PT. Estu Subur itu sendiri, baik itu masalah intern perusahaan / masalah ekstern perusahaan. Hal ini mengakibatkan PT. Estu Subur mengeluarkan banyak anggaran yang tidak semestinya dianggarkan oleh perusahaan.³⁰⁾

Dengan adanya uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa status tanah HGU PT. Estu Subur sampai saat ini menjadi Tanah Negara / Tanah Bekas HGU PT. Estu Subur, yang sudah ada permohonan perpanjanagn HGU tetapi belum keluar sertifikat HGU atas nama PT. Estu Subur.

³⁰⁾ Tillal Baasir, Pimpinan PT. Estu Subur, Wawancara Pribadi, Pekalongan, 16 Juli 2004

F. ANALISA SENGKETA TANAH PERKEBUNAN PT. ESTU SUBUR

1. Pertimbangan yang menyebabkan masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren mengajukan keberatan mengenai perpanjangan HGU PT. Estu Subur

Dengan adanya berbagai macam pertimbangan yang telah diajukan oleh masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren maupun pertimbangan dari PT. Estu Subur sebagaimana telah diuraikan diatas, maka dalam hal ini masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren mempunyai hak untuk memperoleh hak atas tanah, apabila masyarakat telah memenuhi syarat-syarat dan prosedur hukum yang berlaku.

Pasal 6 UUPA berbunyi "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi social" Hal ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah itu akan dipergunakan / tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Disini terdapat keseimbangan antara kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan, seperti tersebut Pasal 7 UUPA yang menyatakan : Agar tidak merugikan kepentingan umum, maka penggunaan tanah tidak boleh melampaui batas.

Dengan demikian penguasaan atas tanah negara tetap harus berprinsip pada keadilan dengan tetap memperhatikan kepentingan penduduk dan pengusaha / pemegang hak. Usaha-usaha mewujudkan prinsip-prinsip tersebut pada hakekatnya tetap didaftarkan pada ketentuan

dasar sebagaimana dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 6 UUPA, sehingga kepentingan masyarakatlah yang terlebih dahulu diutamakan. (Angka I.3 huruf b Permendagri No. 2 / 1970 tentang Peyelesaian Konversi Hak-Hak Barat menjadi HGB dan HGU.

Sedangkan kepada bekas pemegang hak akan diberikan HGU baru (PT. Estu Subur), disamping harus memenuhi syarat-syarat utama yang lain, juga harus memenuhi syarat bahwa tanah tersebut tidak diduduki oleh rakyat. Kalau ada bagian-bagian yang diduduki oleh rakyat, maka bagian tersebut tidak akan diberikan pembaharuan hak (Angka III.3 Permendagri No. 2 / 1970)

Tanah-tanah bekas HGU yang sudah diduduki rakyat / terkena Pasal 5 UU No. 51 / PRP / 1960 pada dasarnya akan diberikan prioritas kepada petani penggarap untuk memperoleh hak milik atas tanah tersebut, sepanjang menurut perencanaan penggunaan tanah dan asas-asas tata guna tanah, pemberian hak kepada para petani penggarap itu tidak akan merusak sumber daya alam, lingkungan hidup dan kelestarian tanah.(Angka.5 Permendagri No. 2 / 1970)

Instansi yang berwenang memutuskan penyelesaian / penguasaan dan / pemilikan atas tanah bekas HGU PT. Estu Subur adalah :

- a. UU No. 51 / PRP / 1960 mengatur larangan untuk memakai tanah tanpa ijin yang berhak / kuasanya yang sah. Dalam hal ini pihak masyarakat desa / Pihak PT. Estu Subur (sebelum disetujuinya pembaharuan / perpanjangan hak sesuai prosedur yang berlaku) tidak berhak untuk

menguasai / memiliki tanah bekas HGU PT. Estu Subur yang statusnya merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

- b. Pasal 5 ayat (2) UU No. 51 PRP / 1960 menyebutkan bahwa Menteri Agraria dengan mendengar Menteri Pertanian, dapat pula mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah-tanah perkebunan dan hutan itu tanpa ijin yang berhak / kuasanya yang sah.

Ayat (3) : Dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah-tanah perkebunan dan hutan itu Menteri Agraria dan instansi yang ditunjuknya mempunyai wewenang untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dengan sela barang dan orang yang menerima hak daripadanya. Jika setelah berlakunya tenggang waktu yang telah ditentukan dalam pengosongan tersebut perintah itu belum dipenuhi oleh yang bersangkutan, maka Menteri / Pejabat yang ditunjuknya melaksanakan pengosongan itu atas biaya pemakai tanah itu sendiri.

Ayat (4) : Mengenai penyelesaian pemakaian tanah-tanah perkebunan Menteri Agraria harus memperhatikan kepentingan rakyat pemakai tanah yang bersangkutan, kepentingan penduduk lainnya didaerah tempat letaknya perusahaan perkebunan dan luas tanah yang diperlukan perusahaan itu untuk menyelenggarakan usahanya, dengan ketentuan bahwa terlebih dahulu harus diusahakan tercapainya penyelesaian dengan jalan musyawarah dengan pihak-pihak yang bersangkutan.

- c. Mengenai tanah bekas HGU yang tidak memenuhi salah satu persyaratan, akan ditetapkan lebih lanjut peruntukannya oleh Menteri

Dalam Negeri setelah mendengar usul Gubernur setempat, dengan memperhatikan aspek-aspek tata guna tanah, kepentingan pembangunan di daerah tersebut, kepentingan penduduk dan kepentingan bekas pemegang hak yang memang dilindungi oleh hukum. Dalam hal ini Gubernur / Bupati / Walikota dan para pejabat agraria setempat tidak dibenarkan memutuskan sendiri peruntukan dan penggunaan atas tanah-tanah perkebunan yang tidak diperbaharui HGUnya karena memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

d. Dalam hal HGU tidak diperbaharui / belum diselesaikan berdasarkan Permendagri diatas, maka bekas pemegang hak tetap berkewajiban memelihara tanaman dan peralatan serta bangunan-bangunan perkebunan dengan baik serta mencegah terjadinya kerusakan-kerusakan tanah, mencegah terjadinya erosi dengan jalan pemeliharaan teras, tanaman penutup tanah, tata air dan lain sebagainya, sebagaimana layaknya harus dilakukan oleh seorang pemilik perkebunan yang baik. Bekas pemegang hak dilarang memegang / membersihkan tanah bekas HGU dari tanaman-tanaman keras / bangunan-bangunan penting bagi perkebunan tanpa ijin tertulis dari Mendagri / pejabat yang ditunjuk. Ketentuan tersebut adalah sejalan dengan kebijaksanaan sebagaimana digariskan dalam Pasal 15 UUPA, termasuk mengenai sanksi pidananya terhadap pelanggran atas ketentuan tersebut. Kewajiban tersebut diatas berlaku sampai saat tanah tersebut ditentukan lebih lanjut peruntukkan dan penggunaannya.

2. Proses Mediasi Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Perkebunan PT. Estu Subur

Sehubungan dengan permasalahan diatas, disatu sisi PT. Estu Subur berkeinginan untuk memperpanjang HGU atas tanah perkebunannya dengan alasan untuk hak preferent yang dimilikinya serta kaitan atas kewajiban pihak ketiga (Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah), disisi lain dalam kenyataannya masyarakat sekitar (Masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren) menginginkan kepemilikan hak atas tanah bekas HGU PT. Estu Subur tersebut. Maka dalam hal ini wewenang memutuskan segala peruntukkan, penggunaan serta pemilikan atas tanah bekas HGU adalah Menteri Agraria.

Langkah alternatif yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa tanah perkebunan HGU PT. Estu Subur adalah : pihak Pemerintah Kabupaten bertindak sebagai mediator dan fasilitator bagi warga masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren sekaligus sebagai juru penerang hukum bagi warga mengenai segala fakta keberadaan tanah negara bekas HGU PT. Estu Subur serta prosedur hukum yang harus ditempuh untuk memperoleh hak atas tanah dengan tujuan sebagai langkah preventif untuk mencegah tindakan anarkis di lapangan.

Bersama dengan Kantor Pertanahan secara intensif melakukan koordinasi meminta dan memberikan masukan serta pertimbangan-pertimbangan kepada instansi vertikal dalam hal ini Gubernur dan Kanwil Pertanahan Propinsi mengenai langkah-langkah konkrit yang

harus dilakukan sesuai dengan kewenangan dalam rangka penyelesaian masalah tanah negara bekas HGU PT. Estu Subur.

Dalam kasus sengketa tanah perkebunan HGU PT. Estu Subur diatas maka proses mediasi yang telah dilakukan oleh mediator (Tim Penyelesaian Kasus-Kasus Tanah Kabupaten Batang), menurut pandangan penulis cukup berhasil untuk dapat mempertemukan para pihak yang bersengketa untuk mencari solusi pemecahan permasalahan yang paling baik dan saling menguntungkan bagi para pihak yang bersengketa (antara masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren dengan PT. Estu subur)

Sengketa tanah perkebunan HGU PT. Estu Subur yang terjadi di Kecamatan Blado Kabupaten Batang sebenarnya banyak dipengaruhi oleh oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab. Hal ini dapat dilihat dari kondisi masyarakat yang masih tergolong daerah tertinggal jika dibandingkan dengan daerah lainnya. Kemudian dengan keluarnya kesepakatan bersama di masing-masing desa yaitu Desa Bawang dan Desa Pesantren yang dituangkan dalam Peraturan Desa No. 5 / 2000, menurut pendapat penulis hal itu mempunyai dampak yang positif, dimana masyarakat telah menyadari bahwa keberadaan perkebunan PT. Estu Subur di Desa Bawang dan Desa Pesantren telah memberikan manfaat yang besar bagi kelangsungan hidup masyarakat sekitar perkebunan, sehingga kemudian masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren telah memberikan persetujuan terhadap perpanjangan ijin HGU PT. Estu Subur.

3. Status Hukum Tanah Bekas HGU PT. Estu Subur

Dalam Pasal 34 UUPA menyebutkan bahwa salah satu sebab HGU hapus adalah karena jangka waktunya berakhir. Dalam hal ini tanah bekas HGU PT. Estu Subur statusnya telah berubah dari tanah HGU atas nama PT. Estu Subur menjadi tanah negara sejak 31 Desember 2000.

Pihak PT. Estu Subur mempunyai hak untuk memperpanjang HGUnya atas tanah negara tersebut dengan landasan hukum dan asumsi sebagai berikut :

- a. Pasal 29 UUPA ayat (1) menyatakan : bahwa HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Ayat (2) : Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan HGU untuk waktu paling lama 35 tahun. Ayat (3) : Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.
- b. Pasal 10 ayat (1) PP No. 40 / 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan bahwa : Permohonan perpanjangan jangka waktu HGU / pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut. Jika mengacu pada Pasal 10 ayat (1) diatas, jangka waktu permohonan perpanjangan hak bagi PT. Estu Subur telah berakhir 31 Desember 1998. Dengan demikian hak preferent PT. Estu Subur sebagai bekas pemegang hak saat itu terlampaui (kadaluwarsa).

c. Pasal 9 ayat (1) PP No. 40 / 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. HGU dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak jika memenuhi syarat :

- 1) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Penjelasan Pasal 9 ayat (1) disebutkan bahwa adanya ketentuan Pasal 9 ini adalah untuk menjamin kelangsungan usaha dari pemegang hak yang telah melaksanakan usahanya dengan baik, yaitu dengan menjamin perpanjangan HGUnya apabila memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. PT. Estu Subur mempunyai hak untuk mengajukan HGU apabila memenuhi syarat sebagaimana Pasal 9 ayat (1) diatas.

d. Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 15 PP No. 40 / 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan bahwa : HGU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Penjelasan Pasal 8 ayat (1) menyatakan bahwa : Perpanjangan jangka waktu hak tidaklah menghentikan berlakunya hak yang bersangkutan, melainkan hak itu terus berlangsung menyambung pada jangka waktu hak semula. Hal ini penting artinya

untuk kepentingan hak-hak pihak lain yang membebani HGU, misalnya Hak Tanggungan akan hapus dengan sendirinya apabila HGU hapus.

- e. Pasal 15 ayat (1) menyatakan bahwa : HGU dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Ayat (2) : Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya HGU. Sehubungan dengan sertipikat tanah HGU PT. Estu Subur telah dijaminan BPD Jawa Tengah dengan Hak Tanggungan, maka berlakunya HGU atas nama PT. Estu Subur tidak secara otomatis berhenti. Hal ini berkaitan dengan kepentingan pihak ketiga dalam hal ini Bank BPD Jawa Tengah yang akan dirugikan sehubungan dengan jangka waktu HGU PT. Estu Subur yang telah berakhir, tetapi sementara itu hutang PT. Estu Subur dengan jaminan sertipikat tanah HGU tersebut belum lunas / berakhir.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dengan adanya uraian diatas maka penulis dapat menyimpulkan :

1. Pertimbangan yang menyebabkan masyarakat mengajukan keberatan terhadap perpanjangan HGU PT. Estu Subur adalah :

- a. Bahwa tanah-tanah itu semula adalah tanah nenek moyang mereka yang dikuasai secara turun-temurun diberikan kepada masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren.
- b. Bahwa tanah-tanah yang dikuasai / dimiliki oleh perusahaan-perusahaan perkebunan dengan HGU tidak dimanfaatkan oleh pemegang haknya sesuai dengan penetapan pemberian haknya.
- c. Banyak dijumpai tanah-tanah yang belum dimanfaatkan / tanah kosong
- d. Pihak perusahaan perkebunan kurang memperhatikan lingkungan masyarakat sekitarnya
- e. Bahwa perolehan tanah oleh perusahaan-perusahaan perkebunan tersebut mengandung unsur-unsur pemaksaan
- f. Bahwa sebagian besar HGU tersebut telah habis masa berlakunya / jangka waktunya.

g. Masyarakat mengajukan permohonan hak terhadap tanah bekas HGU PT. Estu Subur, yang akan dipergunakan masyarakat untuk diminta bagian-bagian tanahnya untuk pekarangan dan pemukiman bagi masyarakat dengan redistribusi tanah kepada masyarakat.

2. Proses mediasi yang dilakukan oleh PT. Estu Subur dengan masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren untuk mengatasi sengketa tanah perkebunannya adalah :

- a. Tahap I : **Diadakan pertemuan antara para pihak**, baik mediator yaitu Tim Penyelesaian Kasus-Kasus Pertanahan Kabupaten Batang dengan para pihak yang bersengketa yaitu masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren dengan PT. Estu Subur.
- b. Tahap II : **Adanya penyampain informasi permasalahan** diantara para pihak yan bersengketa yang dibantu oleh mediator yang terdiri dari Tim Penyelesaian Kasus-Kasus Pertanahan Kabupaten Batang.
- c. Tahap III : **Dilakukan musyawarah** antara para pihak yang bersengketa, yaitu masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren dengan pihak PT. Estu Subur dengan didampingi oleh mediator dari Tim Penyelesaian Kasus-Kasus Pertanahan Kabupaten Batang. Dimana masyarakat Desa Bawang dan Desa Pesantren terdapat kesepakatan bersama yang dituangkan dalam Peraturan Desa yaitu : Peraturan Desa Pesantren dan Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang

Nomor : 5 Tahun 2002 tentang Persetujuan Masyarakat Desa Pesantren dan Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha (HGU) PT. Estu Subur Pekalongan.

d. Tahap IV : **Adanya pengambilan keputusan** yang merupakan hasil dari musyawarah dari para pihak yang bersengketa dengan hasil adanya Perjanjian Kerjasama dengan Pola Kemitraan yaitu :

- 1) PT. Estu Subur akan memberikan pembagian keuntungan dari hasil bersih panen tanaman cengkeh sebagai berikut :
 - a) Bantuan sebesar 20 % untuk pembangunan Desa Pesantren
 - b) Sumbangan zakat sebesar 5 % untuk masyarakat tidak mampu yang berada di Desa Pesantren
- 2) PT. Estu Subur memberikan ijin kepada masyarakat untuk menanam tumpang sari pada lahan HGU, dengan hasil tanaman untuk masyarakat dan tetap ikut menjaga serta merawat tanaman cengkeh.
- 3) PT. Estu Subur memberikan kontribusi sebesar 10 % dari hasil keuntungan bersih panen tanaman cengkeh untuk menunjang Pendapatan asli Daerah kepada Pemda Kabupaten Batang.
- 4) Peraturan Desa tentang Persetujuan Masyarakat Desa Pesantren dan Desa Bawang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha (HGU) PT. Estu Subur Pekalongan sebagai dasar pelaksanaan perjanjian tersebut dan sebagai dasar pengajuan ijin HGU PT. Estu Subur Pekalongan.

3. Status tanah HGU PT. Estu Subur adalah :

Dengan berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan tanggal 31 Desember 2000, maka status hokum dari tanah HGU PT. Estu Subur tersebut diatas menjadi tanah Negara.

Sehubungan dengan adanya hak preferent yang dimilikinya sebagai pemegang hak sebagaimana dijamin oleh UU, maka pihak PT. Estu Subur mempunyai hak untuk memperpanjang HGUnya atas tanah negara bekas HGU PT. Estu Subur setelah memenuhi syarat-syarat dan prosedur yang ditentukan. Hak preferent ini berkaitan juga dengan keberadaan PT. Estu Subur yang ternyata masih mempunyai hutang dengan Hak Tanggungan pada BPD Jawa Tengah dengan menjaminkan sertipikat tanah HGU tersebut.

Oleh karena itu PT. Estu Subur mengajukan perpanjangan HGU kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah agar pengusahaannya dapat berlangsung secara berkesinambungan. Saat ini proses pengajuan perpanjangan ijin HGU tersebut masih dalam proses menunggu penyelesaian

B. SARAN

1. Hendaknya dilakukan langkah preventif melakukan pendekatan serta penerangan kepada masyarakat mengenai status hukum hak atas tanah dan keberadaannya secara obyektif serta prosedur hukum yang harus ditempuh dalam memperoleh suatu hak atas tanah.
2. Secara kongkrit masyarakat disarankan untuk mengajukan permohonan kepada Gubernur untuk memperoleh status hak atas tanah sesuai dengan rencana penggunaan dan peruntukannya, dengan didahului pembuatan Peraturan Desa yang memuat permohonan dan rencana penggunaan serta peruntukkan tanah tersebut.
3. Secara intensif melakukan koordinasi, meminta dan memberikan pertimbangan-pertimbangan kepada Gubernur dan Kanwil Pertanahan Propinsi sehingga dapat segera dilakukan langkah-langkah kongkrit sesuai dengan kewenangan masing-masing dalam rangka penyelesaian masalah tanah negara bekas HGU PT. Estu Subur.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS DIPONEGORO
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Jl. Imam Bardjo, SH No. 1 Telp: 8415998 Semarang 50241

PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro menetapkan Dosen Pembimbing Proposal dan Tesis untuk mahasiswa :

Nama : ROSITA TRI DILIAWATY
NIM : BAB 002155

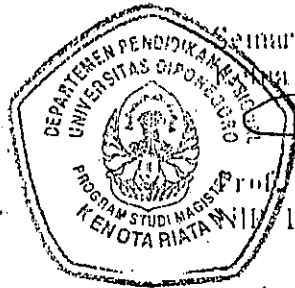
Dalam menyelesaikan penulisan Proposal dan Tesis dengan judul :

EPEKTIVITAS MEDIASI SEBAGAI SARANA UNTUK
MENYELESAIKAN SENGRETA TANAH PERKEBUNGAN
(STUDI KASUS PT. ESTU SURU DI KABUPATEN BATANG)

- *) 1. Dosen Pembimbing Utama : *Hj. Endang Sri Suardi, SH, K*
*) 2. Dosen Pembimbing Kedua :

Mengetahui
Dosen Pembimbing

[Signature]
Hj. ENDANG SRUARDI, SH.MH.



Semarang, 1 JUN 2004

Prof. IGN. Sugangga, SH
130 359 063

*) diisi oleh Ketua Program

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FORMULIR BIMBINGAN/KONSULTASI PROPOSAL TESIS / TESIS

Nama : ROSITA TRI DILIAWATY

NIM : B4002155

Judul Proposal Tesis/Tesis :

EPEKTIFITAS MEDIASI SEBAGAI SARANA UNTUK
MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH PERKEBUNAN
(STUDI KASUS PT. ESTU SUBUR DI KABUPATEN BATANG)

Dosen Pembimbing : Hg. ENDANG SRI SANTI, SH.MH

No	Hari/Tgl	Bab	Materi Uraian Konsultasi	Paraf Pembimbing
1	Juin 7 Juni 2004	Proposal	Tolong revisi yg saya coret.	
2	Selasa 8/6 - 2004		acc.	
3	Kamis 5/8 - 2004	Bab I s/d III	acc lanjutkan	
4	Sabtu 14/8 - 2004	Bab IV & V	Tolong revisi yg saya coret Tolong siapkan: - abstraksi - surat pernyataan - kata pengantar - Daftar Isi - Daftar Pustaka minimal 30 judul buku - lampiran 2 - lembar pengesahan	
5	Rabu 18/8 - 2004		acc	



PEMERINTAH KABUPATEN BATANG
BADAN KESATUAN BANGSA, KETERTIBAN
DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT

Jl. Veteran No.10 Telp/Fax (0285) 392344 Batang

Nomor : 072 / 25 / VI/2004
Lampiran : -
Perihal : REKOMENDASI RISET /
SURVEY.

Batang , 17 Juni 2004

Kepada

Yth. Sdr. Kepala Bappeda
Kabupaten Batang.

di

BATANG

Berdasarkan Surat rekomendasi Badan Kesbang dan Linmas Propinsi Jawa Tengah Nomor : 070/1340/VI/2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dilaksanakan oleh :

1. NAMA : ROSITA TRI DILIAWATY, SH
2. PEKERJAAN : Mahasiswa
3. ALAMAT : Jl. Nakula 1/4 Mapagan Lerep, Ungaran.
4. PENANGGUNG JAWAB : Prof. IGN. SUGANGGA, SH.
5. MAKSUD DAN TUJUAN : Permohonan Izin Penelitian dengan judul :
" EKSISTENSI MEDIASI SEBAGAI SARANA
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
PERKEBUNAN (studi kasus PT Estu Subur Kab.
Batang) "
6. PELAKSANAAN : 17 Juni - 17 Juli 2004.
7. LOKASI : Kabupaten Batang.

Dengan ini kami menyatakan tidak keberatan untuk diberikan ijin riset/survei/penelitian kepada yang berkepentingan dengan syarat memenuhi semua peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pelaksanaan tersebut diwajibkan ikut membantu keamanan dan ketertiban umum serta mentaati tata tertib/ketentuan-ketentuan kehidupan masyarakat yang berlaku di wilayah setempat.

Setelah yang bersangkutan menyelesaikan thesis/skrepsi/karya tulis/ laporan penelitian, segera menyerahkan hasilnya kepada KEPALA BADAN KESBANG TIB LINMAS KABUPATEN BATANG dan KEPALA BAPPEDA KABUPATEN BATANG dalam batas waktu selambat lambatnya 1 (satu) bulan.

Demikian untuk menjadikan maklum dan guna seperlunya.

An. KEPALA BADAN KESBANG TIB LINMAS
KABUPATEN BATANG

Ub. Sekretaris

Kasubid Penyidikan dan Penindakan



Hartono Rahardjo, SH
HARTONO RAHARDJO, SH
NIP. 500 081 826

TEMBUSAN : Kepada Yth :

1. Bupati Batang (Ump sebagai laporan).
2. Arsip.



PEMERINTAH KABUPATEN BATANG
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
(BAPPEDA)

Jl. RA. Kartini No. 1 Telp. (0285) 391131 Fax. 391923 Batang 51215

REKOMENDASI RESEARCH/SURVEY

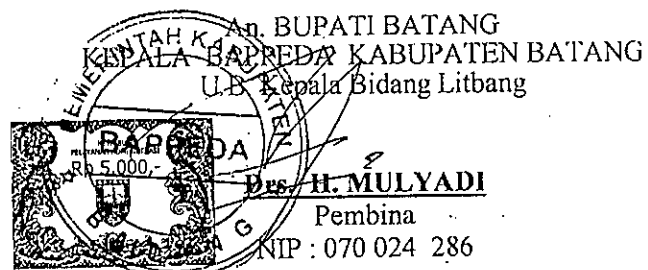
Nomor : 072/ 034 /2004

- I DASAR : Surat Gubernur Propinsi Jawa Tengah tanggal 15 Agustus 1972
Nomor : Bappemda /34572
Surat Rekomendasi Research/Survey Kepala Badan Kesbang
- II MENARIK : Tib Linmas Kabupaten Batang tgl 17 Juni 2004 Nomor :
072/25/VI/2004 Perihal Rekomendasi Riset/Survey.
- III Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
(BAPPEDA) Kabupaten Batang, bertindak dan atas nama Bupati Batang menyatakan
"TIDAK KEBERATAN" atas Pelaksanaan Research/Survey dalam wilayah Kabupaten
Batang yang akan dilaksanakan oleh :
1. Nama : ROSITA TRI DILIAWATY , SH
 2. Pekerjaan : Mahasiswa
 3. Alamat : Jl. Nakula I/4 Mapangan Lerep, Ungaran.
 4. Penanggungjawab : Prof IGN SUGANGGA, SH.
 5. Maksud dan Tujuan : Melaksanakan Penelitian dengan Judul " EKSISTENSI
MEDIASI SEBAGAI SARANA PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH PERKEBUNAN(Studi Kasus PT
Estu Subur Kabupaten Batang)".
 6. Lokasi : Kabupaten Batang

Dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan research/survey tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah ;
 - b. Sebelum melaksanakan research/survey langsung kepada responden, maka harus terlebih dahulu melaporkan kepada Penguasa Daerah setempat ;
 - c. Setelah research/survey supaya menyerahkan hasilnya kepada BAPPEDA Kabupaten-Batang.
- IV. Surat ijin research/survey ini berlaku dari tanggal 17 Juni 2004 s/d 17 Agustus 2004.

DIKELUARKAN DI : B A T A N G
PADA TANGGAL : 17 Juni 2004



Tembusan : disampaikan kepada Yth :

1. Ka. Bakesbangtibilmas Kab. Batang;
2. Sekretaris DPRD Kabupaten Batang;
3. Ka. Din. Pertanian Kab. Batang;
4. Ka. Kantor Pertanahan Kab. Batang;
5. Ka. Bagian Pemerintahan Setda Kab. Batang;
6. Ka. Bagian Hukum Setda Kab. Batang
7. Pimpinan PT Estu Subur Kab. Batang
8. Arslp.

PT. ESTU SUBUR
JL. MELATI NO. 20 TELP. (0285) 421519 PEKALONGAN

SURAT KETERANGAN
Nomor : 016/ES/IX/2004

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : TILAL BAASIR
Jabatan : Direktur Operasional PT. Estu Subur
Alamat : Jl. Melati No. 20 Telp. (0285) 429557 Pekalongan

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama CV. PT. Estu Subur Pekalongan, dengan ini menerangkan bahwa

N a m a : ROSITA TRI DILIAWATY SH.
Alamat : Aspol Kalisari Blok XII B No. 5 Semarang

Telah melakukan riset/penelitian pada PT. Estu Subur Pekalongan tentang study kasus tanah HGU kami di Kabupaten Batang.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan dengan seperlunya.

Pekalongan, 18 September 2004
PT. ESTU SUBUR PEKALONGAN

PT. ESTU SUBUR
Jl. Melati No. 20 Telp. 421519
~~PEKALONGAN~~

TILAL BAASIR
Direktur Operasional



PEMERINTAH KABUPATEN BATANG
SEKRETARIAT DAERAH

Alamat : Jl. RA. Kartini No. 1 Telp. (0285) 91571 Batang 51215

SURAT - KETERANGAN
NOMOR : 072/ 630/ 2004

Dasar : Surat Kepala BAPPEDA Kabupaten Batang Nomor : 072/034/2004
tanggal 17 Juni 2004 tentang Rekomendasi Reseach/survey.

Yang bertandatangan di bawah ini :

NA M A : AGUNG PRASETYO, SH.MM
NIP : 500 075 311
Jabatan : Kepala Bagian Pemerintahan Setda Kabupaten Batang

Dengan ini menyatakan / menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

NA M A : ROSITA TRI DILIAWATY, SH
Pekerjaan : Mahasiswa
Akamat : Jl Nakula 1/4 Mapagan Lerep Ungaran.

Telah melaksanakan research di Bagian Pemerintahan Setda Kabupaten Batang, guna penelitian mengenai " Eksistensi Mediasi Sebagai Sarana Penyelesaian Sengketa Tanah Perkebunan ".

Demikian untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Batang
Pada tanggal : 28 September 2004

An. BUPATI BATANG
Sekretaris Daerah
Kepala Bagian Pemerintahan
Setda Kabupaten Batang



AGUNG PRASETYO, SH.MM
Pembina
NIP. 500 075 311



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BATANG

Jl. Dr. Sutomo No 20 Batang Telp. /Fax (0285) 391357 Kode Pos 51215

SURAT KETERANGAN

Nomor : 070 / 880 / 2004

Yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batang menerangkan bahwa :

Nama : ROSITA TRI DILIAWATY, SH
Nomor induk Mahasiswa : B4B002155
Alamat : Jl. Nakula I/4 Mapangan Lerep, Ungaran
Universitas : Universitas Diponegoro

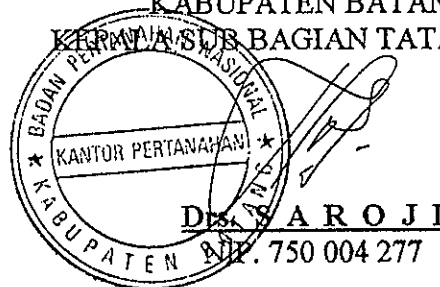
Telah melaksanakan riset pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang tingkat Sarjana (S2) dengan judul Skripsi :

“ EKSISTENSI MEDIASI SEBAGAI SARANA PENYELESAIAN SENGKETA TANAH PERKEBUNAN (Studi Kasus PT. ESTU SUBUR Kabupaten Batang) “ .

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Batang, 29 September 2004.

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BATANG
KEP. W. A. SUB BAGIAN TATA USAHA





PEMERINTAH KABUPATEN BATANG

DINAS PERTANIAN

Jl. Dr. Wahidin No. 56 Telpon (0285) 391092

SURAT – KETERANGAN
NOMOR : 072/981/2004

Dasar : Surat kepada BAPPEDA Kabupaten Batang Nomor : 072 / 034 / 2004
tanggal 17 Juni 2004 tentang reseach / survey.

Yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : Drs. EDDY HARSO
NIP : 500055499
jabatan : Kepala Bagian TU

Dengan ini menyatakan / menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

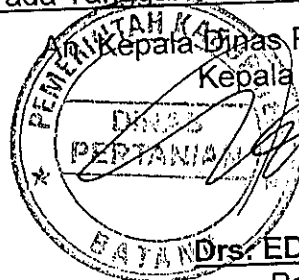
NAMA : ROSITA TRI DILIAWATY, SH
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Jl. Nakula I / 4 Mapagan Lerep Ungaran.

Telah melaksanakan research di Dinas Pertanian Kabupaten Batang , guna penelitian mengenai tesis dengan Judul : "Eksistensi Mediasi Sebagai Sarana Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi kasus PT. Estu Subur Kab. Batang)".

Demikian untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan : Batang

Pada Tanggal : September 2004

Kepala Dinas Pertanian Kab. Batang
Kepala Bagian TU

Drs. EDDY HARSO

Pembina
NIP. 500055499



**PERATURAN DESA BAWANG
KECAMATAN BLADO KABUPATEN BATANG**

NOMOR : 5 TAHUN 2002

TENTANG

**PERSETUJUAN MASYARAKAT DESA BAWANG
KECAMATAN BLADO KABUPATEN BATANG
TERHADAP PERPANJANGAN IJIN
HAK GUNA USAHA (HGU)
PT. ESTU SUBUR PEKALONGAN**

**PEMERINTAH KABUPATEN BATANG
DESA BAWANG
KECAMATAN BLADO KABUPATEN BATANG
2002**



PEMERINTAH KABUPATEN BATANG
DESA BAWANG
KECAMATAN BLADO KABUPATEN BATANG

KEPALA DESA BAWANG

PERATURAN DESA BAWANG
KECAMATAN BLADO KABUPATEN BATANG

NOMOR : 5 TAHUN 2002

TENTANG

PERSETUJUAN MASYARAKAT DESA BAWANG
KECAMATAN BLADO KABUPATEN BATANG
TERHADAP PERPANJANGAN IJIN HAK GUNA USAHA (HGU)
PT. ESTU SUBUR PEKALONGAN

KEPALA DESA BAWANG

DENGAN RAKHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

- Menimbang :
- a. bahwa di wilayah Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang terdapat tanah Hak Guna Usaha (HGU) yang dikelola oleh PT. ESTU SUBUR Pekalongan yangtelah habis masa berlakunya sejak bulan Desember 2000 ;
 - b. bahwa dengan telah habis masa berlaku ijin HGU tersebut telah menimbulkan polemik di dalam masyarakat Desa Bawang yang cukup panjang yang disebabkan oleh provokasi pihak ketiga / oknum yang mempengaruhi masyarakat untuk tidak menyetujui perpanjangang HGU dan meminta tanah HGU tersebut untuk kepentingan yang mengatasnamakan masyarakat Desa Bawang ;
 - c. bahwa setelah diadakan klarifikasi terhadap maslah tersebut ternyata baik secara tehnis maupun secara hukum tanah HGU yang berada di Desa Bawang tersebut masih tetap layak untuk menjadi areal perkebunan

tanaman keras dan tidak mungkin dimohon oleh masyarakat lewat Redistribusi ;

- d. bahwa setelah diadakan musyawarah antara PT. ESTU SUBUR dengan Kepala Desa, Badan Perwakilan Desa (BPD) Bawang dan masyarakat Desa Bawang pada akhirnya diperoleh kesepakatan tentang Pola Kemitraan dan dukungan terhadap perpanjangan Ijin HGU oleh PT. ESTU SUBUR ;
- e. bahwa untuk melaksanakan dan memperoleh dasar hukum yang kuat terhadap kesepakatan dan dukungan masyarakat sebagaimana tersebut pada huruf d, perlu ditetapkan dengan Peraturan Desa Bawang ;

- Mengingat :
1. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
 2. Undang – Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Kabupaten Batang ;
 3. Undang – Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah ;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1988 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan dan Kabupaten Daerah Tingkat II Batang ;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ;
 6. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 1999 tentang Pedoman Umum Pengaturan Mengenai Desa ;
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 6 Tahun 2000 tentang Peraturan Desa ;
 8. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 7 Tahun 2000 tentang Pembentukan Badan Perwakilan Desa (BPD) ;
 9. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 12 Tahun 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Desa ;
 10. Peraturan Desa Bawang Nomor Tahun 2001 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang ;

Memperhatikan : M O U antara PT. ESTU SUBUR Pekalongan dengan Kepala Desa Bawang dan Badan Perwakilan Desa (BPD) Bawang tertanggal 15 September 2002.

BADAN PERWAKILAN DESA (BPD)

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DESA BAWANG TENTANG PERSETUJUAN MASYARAKAT DESA BAWANG KECAMATAN BLADO KABUPATEN BATANG TERHADAP PERPANJANGAN IJIN HAK GUNA USAHA (HGU) PT. ESTU SUBUR PEKALONGAN

B A B I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Desa ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah daerah Kabupaten Batang ;
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Batang ;
- c. Bupati adalah Bupati Batang ;
- d. Camat adalah Camat Blado ;
- e. Desa adalah Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang ;
- f. Kepala Desa adalah Kepala Desa Bawang.
- g. Badan Perwakilan Desa (BPD) adalah Badan Perwakilan Desa di wilayah Desa Bawang yang berfungsi menyalurkan aspirasi masyarakat, mengayomi adat istiadat, membuat peraturan desa serta melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan Pemerintahan Desa ;
- h. Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 60 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria ;
- i. PT. ESTU SUBUR Pekalongan adalah Pemegang Hak Atas Tanah HGU di Desa Bawang.

B A B II

KEADAAN GEOGRAFIS, SOSIAL, EKONOMI DAN STATUS TANAH

Pasal 2

Keadaan Geografis Desa Bawang terdiri dari pegunungan, dataran tinggi dan dataran dengan luas wilayah ± 213,283 Ha. dengan perincian sebagai berikut :

a. Sawah :		
- Tanah Desa	:	9,305 Ha.
- Tanah Perorangan	:	72,500 Ha.
b. Tegalan	:	45,135 Ha.
c. Perumahan	:	23,940 Ha.
d. Perkantoran	:	0,012 Ha.
e. Ladang / Kebun :		
- Tanah Desa	:	0,100 Ha.
- Tanah Negara / Milik Badan Hukum	:	17,793 Ha.
f. lapangan OR / Sekolahan	:	0,932 Ha.
g. Masjid / Mushola (tanah wakaf)	:	0,060 Ha.
h. Tanah Kuburan	:	0,600 Ha.
i. Tanah Hutan Negara	:	45,525 Ha.
j. Jalan dan lain-lain	:	0,301 Ha.
		<hr/>
	JUMLAH	: 213,283 Ha.
		<hr/> <hr/>

(2) Kondisi Sosial Ekonomi masyarakat Desa Bawang umumnya para petani, buruh tani dan buruh dengan jumlah penduduk sebanyak 1.684 jiwa dan 352 Kepala Keluarga dan termasuk desa tertinggal.

Pasal 3

- (1) Tanah HGU yang lokasinya berada di Desa Bawang adalah tanah negara dengan bukti sertifikat Nomor : 1 seluas : \pm 5,985 dan Nomor : 2 seluas : \pm 6,646 Ha. yang telah habis masa berlakunya sejak bulan Desember 2000.
- (2) Secara teknis tanah HGU tersebut merupakan dataran tinggi dengan sudut kemiringan antara 20° sampai dengan 50° (derajat) dan merupakan kawasan penyangga air yang harus ditanami dengan tanaman keras supaya tidak longsor.
- (3) Status kepemilikan tanah HGU tersebut untuk sementara masih dikelola oleh Pemegang hak yang lama yaitu PT. ESTU SUBUR dan masih dalam proses perpanjangan Ijin Hak Guna Usahanya.

BAB III

PERSETUJUAN MASYARAKAT DAN POLA KEMITRAAN

Pasal 4

- (1) Dengan adanya berbagai pengalaman tentang tuntutan reformasi dari beberapa oknum masyarakat yang menuntut tanah HGU PT ESTU SUBUR yang dirasakan merugikan masyarakat dan dengan adanya berbagai Penjelasan secara teknis dari Tim Penyelesaian Kasus Tanah Tingkat Kabupaten Batang maka masyarakat telah sadar dan tidak akan menuntut tanah HGU tersebut untuk dibagikan kepada masyarakat.
- (2) Sikap Pemegang Hak (PT ESTU SUBUR) yang telah terbuka dan penawaran pola kemitraan yang ditawarkan dirasakan oleh masyarakat lebih menguntungkan daripada tuntutan untuk meminta tanah HGU.
- (3) Dengan dasar sebagaimana tersebut pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) maka masyarakat telah menyetujui perpanjangan Ijin HGU PT. ESTU SUBUR.

Pasal 5

Hasil Musyawarah antara PT. ESTU SUBUR dengan Kepala Desa Bawang dan Badan Perwakilan Desa Bawang tentang Pola Kemitraan adalah sebagai berikut :

1. PT. ESTU SUBUR akan memberikan pembagian keuntungan dari hasil bersih panen tanaman cengkeh sebagai berikut :
 - a. Bantuan sebesar 20 % untuk pembangunan Desa Bawang.
 - b. Sumbangan Zakat sebesar 5 % untuk masyarakat tidak mampu yang berada di Desa Bawang.
2. PT. ESTU SUBUR memberikan ijin kepada masyarakat untuk menanam tumpang sari pada lahan tanah HGU yang hasil tanaman tersebut sepenuhnya untuk masyarakat asalkan masyarakat ikut menjaga dan merawat tanaman cengkeh.
3. PT. ESTU SUBUR memberikan Kontribusi sebesar 10 % dari hasil keuntungan bersih panen tanaman cengkeh kepada Pemda Batang.

Pasal 6

Pengelolaan bantuan yang diberikan oleh PT ESTU SUBUR akan diatur oleh Pemerintah Desa Bawang dengan persetujuan dari Badan Perwakilan Desa (BPD) Bawang.

BAB V
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 7

- (1) Dengan diberlakukannya Peraturan Desa ini maka Peraturan Desa Bawang Nomor 1 Tahun 2002 tentang Permohonan Tanah Bekas Hak Guna Usaha (HGU) PT. ESTU SUBUR dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.
- (2) Apabila di kemudian hari ternyata Salah satu pihak menyalahi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Pasal 8

Apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam Peraturan Desa ini akan diadakan perubahan sebagaimana mestinya.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Desa ini akan diatur lebih lanjut.

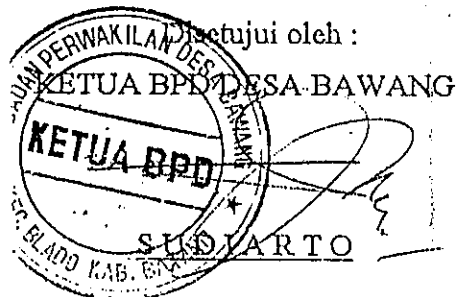
Pasal 10

Peraturan Desa ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : B a w a n g

Pada tanggal : 28 September 2002

Ditetujui oleh :
KETUA BPD DESA BAWANG
KETUA BPD
SUDJARTO



KEPALA DESA BAWANG
DANARI



BERITA ACARA

MUSYAWARAH DESA TENTANG PEMBUATAN PERATURAN DESA TENTANG PERSETUJUAN MASYARAKAT DESA BAWANG TERHADAP PERPANJANGAN IJIN HAK GUNA USAHA (HGU) PT. ESTU SUBUR PEKALONGAN

Pada hari ini, Rabu tanggal 18 September 2002 bertempat di Balai Desa Bawang Kecamatan Blado Kabupaten Batang telah diadakan Musyawarah Desa Bawang tentang Pembuatan Peraturan Desa tentang Persetujuan Masyarakat Desa Bawang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha (HGU) PT. ESTU SUBUR Pekalongan.

Musyawarah Desa tersebut dihadiri oleh :

- a. - Kepala Desa Bawang.
- b. Seluruh Perangkat Desa Bawang.
- c. Ketua BPD beserta Anggota BPD Desa Bawang.

Dalam musyawarah tersebut dibahas tentang :

1. M O U atau Perjanjian antara PT. ESTU SUBUR Pekalongan dengan Kepala Desa Bawang dan BPD Desa Bawang pada tanggal 15 September 2002 tentang Pola Kemitraan yaitu :
 - a. PT. ESTU SUBUR akan memberikan pembagian keuntungan dari hasil bersih panen tanaman cengkeh sebagai berikut :
 - Bantuan sebesar 20 % untuk pembangunan Desa Bawang.
 - Sumbangan Zakat sebesar 5 % untuk masyarakat tidak mampu yang berada di Desa Bawang.
 - b. PT. ESTU SUBUR memberikan ijin kepada masyarakat untuk menanam tumpang sari pada lahan tanah HGU yang hasil tanaman tersebut sepenuhnya untuk masyarakat asalkan masyarakat ikut menjaga dan merawat tanaman cengkeh.
 - c. PT. ESTU SUBUR memberikan Kontribusi sebesar 10 % dari hasil keuntungan bersih panen tanaman cengkeh kepada Pemda Kabupaten Batang.
2. Peraturan Desa Bawang tentang Persetujuan Masyarakat Desa Bawang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha PT. ESTU SUBUR Pekalongan sebagai dasar pelaksanaan perjanjian tersebut dan sebagai dasar pengajuan Ijin HGU oleh PT. ESTU SUBUR Pekalongan.

3. Pembahasan tindak lanjut kerja sama dengan PT. ESTU SUBUR Pekalongan yaitu Sosialisasi kepada masyarakat Desa Bawang dan pengamanan perkebunan Cengkeh milik PT. ESTU SUBUR.

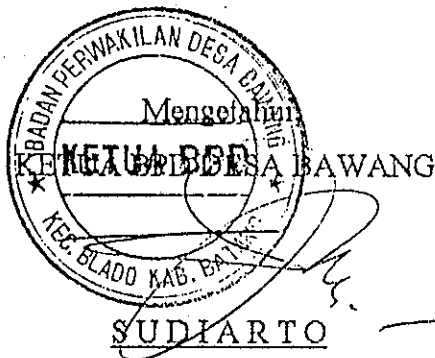
Kesimpulan musyawarah Desa :

1. Ditetapkannya Peraturan Desa Bawang Nomor 4 Tahun 2002 tentang Persetujuan Masyarakat Desa Bawang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha (HGU) PT. ESTU SUBUR Pekalongan sebagai dasar pelaksanaan perjanjian tersebut dan sebagai dasar pengajuan Ijin HGU oleh PT. ESTU SUBUR Pekalongan sebagai dasar hukum bagi Desa Bawang untuk melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dengan PT. ESTU SUBUR.
2. Peraturan Desa tersebut akan disampaikan kepada Bupati Batang lewat Camat Blado dan akan disosialisasikan kepada masyarakat Desa Bawang.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai mestinya.

Ditetapkan di : Bawang

Pada Tanggal : 18 September 2002



KEPALA DESA BAWANG
DANARI

RISALAH RAPAT
MUSYAWARAH DESA TENTANG PEMBUATAN PERATURAN DESA
TENTANG PERSETUJUAN MASYARAKAT DESA BAWANG TERHADAP
PERPANJANGAN IJIN HAK GUNA USAHA (HGU)
PT. ESTU SUBUR PEKALONGAN

H a r i : R a b u
T a n g g a l : 18 September 2002
T e m p a t : Balai Desa Bawang
J a m : 09.00 s/d 12.00 WIB

Musyawarah Desa tersebut dihadiri oleh :

1. Kepala Desa Bawang.
2. Seluruh Perangkat Desa Bawang.
3. Ketua BPD beserta Anggota BPD Desa Bawang.

Dalam musyawarah tersebut dibahas tentang :

1. M O U atau Perjanjian antara PT. ESTU SUBUR Pekalongan dengan Kepala Desa Bawang dan BPD Desa Bawang pada tanggal 15 September 2002 tentang Pola Kemitraan yaitu :
 - a. PT. ESTU SUBUR akan memberikan pembagian keuntungan dari hasil bersih panen tanaman cengkeh sebagai berikut :
 - Bantuan sebesar 20 % untuk pembangunan Desa Bawang.
 - Sumbangan Zakat sebesar 5 % untuk masyarakat tidak mampu yang berada di Desa Bawang.
 - b. PT. ESTU SUBUR memberikan ijin kepada masyarakat untuk menanam tumpang sari pada lahan tanah HGU yang hasil tanaman tersebut sepenuhnya untuk masyarakat asalkan masyarakat ikut menjaga dan merawat tanaman cengkeh.
 - c. PT. ESTU SUBUR memberikan Kontribusi sebesar 10 % dari hasil keuntungan bersih panen tanaman cengkeh kepada Pemda Kabupaten Batang.
2. Peraturan Desa Bawang tentang Persetujuan Masyarakat Desa Bawang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha (HGU) PT. ESTU SUBUR Pekalongan sebagai dasar pelaksanaan perjanjian tersebut dan sebagai dasar pengajuan Ijin HGU oleh PT. ESTU SUBUR Pekalongan.

3. Pembahasan tindak lanjut kerja sama dengan PT. ESTU SUBUR Pekalongan yaitu Sosialisasi kepada masyarakat Desa Bawang dan pengamanan perkebunan Cengkeh milik PT. ESTU SUBUR.

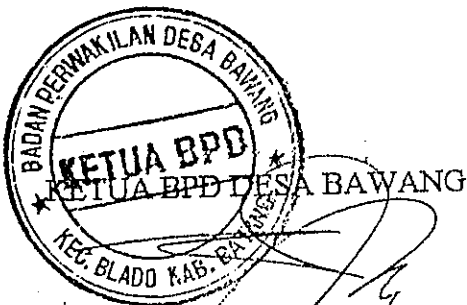
Kesimpulan musyawarah Desa :

1. Ditetapkannya Peraturan Desa Bawang Nomor 4 Tahun 2002 tentang Persetujuan Masyarakat Desa Bawang Terhadap Perpanjangan Ijin Hak Guna Usaha (HGU) PT. ESTU SUBUR Pekalongan sebagai dasar pelaksanaan perjanjian tersebut dan sebagai dasar pengajuan Ijin HGU oleh PT. ESTU SUBUR Pekalongan sebagai dasar hukum bagi Desa Bawang untuk melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dengan PT. ESTU SUBUR.
2. Peraturan Desa tersebut akan disampaikan kepada Bupati Batang lewat Camat Blado dan akan disosialisasikan kepada masyarakat Desa Bawang.

Demikian Risalah Rapat ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai mestinya.

Dibuat oleh
SEKRETARIS DESA BAWANG


DARYANTO



SUDIARTO

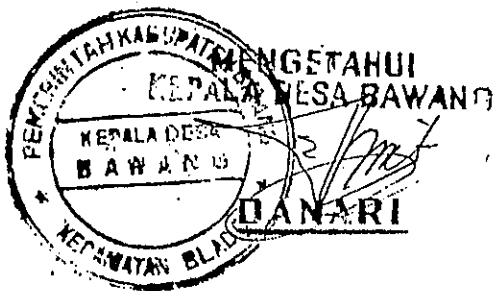
Mengetahui,


KEPALA DESA BAWANG


DANARI

DAFTAR HADIR RAPAT BPD DESA BAWANG.....
 KECAMATAN BLADO..... KABUPATEN BATANG
 TANGGAL 18 SEPTEMBER 2002.

NO.	N A M A	J A B A T A N	T A N D A T A N G A N
1	SUDIARTO	KETUA BPD	1.
2	SOEJOTO	WAKIL KETUA. I	2.
3	SOEBAGYO	ANGGOTA	3.
4	TA'ADI	ANGGOTA	4.
5	RIYADI	SEKRETARIS BPD	5.
6	WARSI TI	ANGGOTA	6.
7	DANARI	KEPALA DESA	7.
8	DARYANTO	SEKDES	8.
9	UMI BATI	KAUR UMUM	9.
10	SAJIUN	KAUR. BANG.	10.
11	DASTAM	KAUR KESRA	11.
12	DARMAJI	KADUS	12.
13	CASMADI	KADUS	13.
14	WASEAN	KADUS	14.
15	KUSNANTO	ANGGOTA BPD	15.



.....Bawang,.....18..September. 2002.

BADAN PERWAKILAN DESA ...BAWANG..

(.....SUBIARTO.....)

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991
- A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988
- Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 1986
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan : seri Hukum Pertanahan I : Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Seri Hukum Pertanahan II : Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002
- Arie Sukanti Hutagalung, *Penyelesaian Sengketa Tanah Menurut Hukum Yang Berlaku*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. XVIII / 2002
- Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 1984
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Edisi Kedua, Alumni Bandung, 1993
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Edisi Kesembilan, Djambatan, Jakarta, 2003
- _____, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Edisi Kelima Belas, Djambatan, Jakarta, 2002

- Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung, 1989
- Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria Mengamankan Hak Atas Tanah*, Esa Study Club, Jakarta, 1982
- Gary Goopaster, *Negosiasi Dan Mediasi : Sebuah Pedoman Negosiasi Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi, Economic Law and Improved Procurement System (ELIPS) Project*, Jakarta, 1993
- H.B. Sutopo, *Metode Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998
- Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Liberty, Yogyakarta, 1982
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993
- Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- Kanwil BPN Jawa Tengah, *Resume Permasalahan Tanah Yang Strategis Di Jawa Tengah*, Semarang, 2000
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Lexy J. Moleong, *Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1994
- Mahkamah Agung-RI, *Masalah Pertanahan*, Jakarta, 1996
- Marmin M. Roosadijo, *Tinjauan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979

- M. Yahya Harahap, *Citra Penegakan Hukum (Suatu Kajian Pada Era PJPT II)*,
Makalah Disampaikan Pada Seminar Wawasan Penegakan Hukum Dalam
PJPT II, Jakarta, 7 Desember 1974
- Munir Fuady, *Albitrase Nasional : Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, PT.
Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Rachmadi Usman, *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, PT. Citra Aditya
Bakti, Bandung, 2003
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia
Indonesia, Jakarta, 1990
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia,
Jakarta, 1986
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1974
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya
Bhakti, Bandung, 1993
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, *Kamus
Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan,
Jakarta, 2000

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

GBHN, 1993, BP-7 Pusat, Jakarta

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 **Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)**

Undang-Undang No. 30 / 1999 ***Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa***

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

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 1 Tahun 1999 ***Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan***

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 ***Tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara***

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 ***Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan***