



**TINJAUAN YURIDIS SENGKETA PENGUASAAN  
LAHAN HAK GUNA USAHA (HGU)  
PT. KARYADEKA ALAM LESTARI OLEH MASYARAKAT  
DI DESA TRISOBO KABUPATEN KENDAL**

**Tesis**

**Oleh  
INDRIYANI, S.H.  
B4B 006 145**

**Pembimbing  
Ana Silviana, S.H., M.Hum.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

TESIS

**TINJAUAN YURIDIS SENGKETA PENGUASAAN  
LAHAN HAK GUNA USAHA (HGU)  
PT. KARYADEKA ALAM LESTARI OLEH MASYARAKAT  
DI DESA TRISOBO KABUPATEN KENDAL**

Oleh :  
**INDRIYANI, S.H.**  
**B4B 006 145**

**Dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 21 Juni 2008**

**Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Magister Kenotariatan**

Pembimbing Utama

Ketua Program

**Ana Silviana, SH., M. Hum**  
NIP. 132 046 692

**Mulyadi, SH., MS.**  
NIP. 130 529 429

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 21 Juni 2008

Yang menerangkan,

INDRIYANI, S.H.

*Tesis ini penulis persembahkan kepada :*

1. *Orang tuaku H. Zamzuri dan Hj. Khomariyah atas kasih sayang yang tulus, bimbingan, doa restu dan keridhaan serta pengorbanannya;*
2. *Kakak-kakakku mas Daman berserta keluarga, mas Zarqoni berserta keluarga dan mas Umar berserta keluarga serta mas Ghofar atas doa restu dan dukungan serta pengorbananmu;*

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para shahabat dan seluruh umat pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan Tesis dengan judul : ***Tinjauan Yuridis Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kabupaten Kendal.***

Terdorong keinginan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada dibidang hukum pertanahan khususnya mengenai persoalan Hak Guna Usaha yang menyangkut tentang peralihan Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik dan perlindungan hukum terhadap hak penggarapan masyarakat atas tanah perkebunan, maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah. Selain hal tersebut penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Bapak **Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS., Med.,Sp. And.** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;

2. Bapak **Mulyadi, S.H., MS.** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak **Yunanto S.H., M.Hum,** selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
4. Bapak **H. Budi Ispriyarso, SH., M.Hum.** selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Keuangan;
5. Ibu **Ana Silviana, S.H., M.Hum,** selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar memberikan bimbingan dan dukungan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
6. Bapak **Achmad Chulaemi, SH,** selaku anggota Tim Review Proposal dan Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menguji Tesis ini;
7. Bapak **Gunawan, S.H., M.Kn,** selaku Kasi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, atas bantuan dan dukungan kepada penulis selama penulisan tesis ini;
8. Bapak **Sutrisno Tasman** selaku Kepala Divisi Perkebunan PT. Karyadeka Alam Lestari atas bantuan dan dukungan selama penulis penulisan tesis ini;
9. Bapak **Djaswadi** selaku Ketua Paguyuban Petani Ngaglik Trisobo (PPNT) atas bantuan dan dukungan selama penulis penulisan tesis ini;
10. Teman-temanku **Okta, Rini, Ari, Rifki & Devis;**

11. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang angkatan'06 khususnya Kiki, Mery dan mbak Iko terima kasih atas persahabatan;
12. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Semoga Tesis yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang Hukum Agraria khususnya Hukum Pertanahan. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan Tesis ini, maka hal tersebut bukan suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan penulis.

Oleh karena itu kepada seluruh pembaca mohon memaklumi dan hendaknya memberikan kritik dan saran yang membangun.

Semarang, 21 Juni 2008

Penulis

**TINJAUAN YURIDIS SENGKETA PENGUASAAN  
LAHAN HAK GUNA USAHA (HGU) PT. KARYADEKA ALAM LESTARI OLEH  
MASYARAKAT DI DESA TRISOBO KABUPATEN KENDAL**

**ABSTRAK**

Konflik penguasaan tanah terutama konflik vertikal maupun horizontal menyangkut tanah-tanah bekas perkebunan Belanda terus bergulir dan tidak kunjung selesai, masing-masing pihak sama-sama mengklaim paling berhak atas tanah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) milik PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat dan alasan-alasan yang mendasari serta penyelesaian sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kabupaten Kendal.

Penelitian ini dilakukan di wilayah Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, Dalam pendekatan Yuridis Empiris yang menjadi permasalahan adalah pernyataan yang menunjukkan adanya jarak antara harapan dan kenyataan, antara rencana dan pelaksanaan, antara *das solen* dengan *das sein*. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan menggunakan kuisioner dan wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang penarikan kesimpulannya secara deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh : 1). Status penguasaan tanah bekas Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari pada Perkebunan Kalimas oleh masyarakat Desa Trisobo secara yuridis tidak sah karena bukti-bukti tertulis yang mendukung penguasaan tanah tersebut tidak ada. Hal tersebut dibuktikan masyarakat Desa Trisobo baru mengajukan permohonan mendapatkan tanah tersebut melalui Program Landreform dan permohonan tersebut belum disetujui atau ditolak. 2). Sengketa penguasaan tanah oleh masyarakat pada Perkebunan Kalimas sampai dengan penulisan tesis ini sebenarnya belum selesai karena belum ada titik temu atau kata sepakat diantara kedua belah pihak, yaitu pihak PT. Karyadeka Alam Lestari dengan masyarakat Desa Trisobo. Hal ini dikarenakan masing-masing pihak masih mempertahankan kepentingannya dengan argumentasi masing-masing dan disini adalah kewenangan Bupati Kendal selaku mediator sesuai dengan TAP. MPR IX /MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, ada 9 kewenangan bidang pertanahan yang diberikan kepada Pemerintah Kabupaten / Kota salah satunya adalah tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan

*Kata kunci : Hak Guna Usaha, Sengketa Tanah Perkebunan*

**JURIDICAL REVIEW OF THE ACQUISITION OF LAND EXPLORED  
GRANTED RIGHT BETWEEN INHABITANTS AND KARYADEKA ALAM  
LESTARI CORPORATION IN TRISOBO, KENDAL REGENCY**

**Abstract**

Soil mastery conflict especially vertical conflict also horizontal concern soils former dutch estate then roll and not finished, each side same claimed most justifiably on soil. this watchfulness aims to detect right of tenure by right explored granted process (HGU) property Karyadeka Alam Lestari corporation by society and reasons that provide a basis for with right explored granted mastery quarrel completion (HGU) Karyadeka Alam Lestari corporation by society at Trisobo village Kendal regency.

This research is done at village area Trisobo village, Boja district Kendal regency. Research method that used in this research empirical juridical, in approach empirical juridical that is troubleshoot statement that show distance existence between hope and fact, between plan and execution, between *das solen* with *das sein*. data that used primary data that is data that is got direct from field by using kuisisioner and interview, with secondary data shaped literature study. data analysis that used qualitative analysis the conclusion withdrawal deductively.

This research result that got: 1). soil mastery status former right explored granted (HGU) Karyadeka Alam Lestari corporation in estate Kalimas by village society Trisobo juridically not valid because evidence written that support soil mastery there is no the mentioned is proved village society Trisobo new apply to get soil pass program landreform and request not yet approved or aversed. 2). soil mastery quarrel by society in estate Kalimas up to this thesis writing is actually unfinished because there is no points meets or unanimous word between both parties, that is side Karyadeka Alam Lestari corporation with village society Trisobo. this matter is caused by each side stills to defend the importance with argumentation each and here regent authority Kendal as mediator as according to Tap. MPR IX /MPR/2001 about agrarian renewal and batural resources management, there 9 land matters area authorities that given to regency government / city one of them about soil quarrel completion.

Key words: The Right Explored Granted, Plantation Land Quarrel

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
ABSTRAKSI .....	xvi
ABSTRACT .....	xvii

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Sistematika Penulisan Tesis.....	8

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	11
B. Hak Guna Usaha (HGU).....	13

1. Pengertian Hak Guna Usaha (HGU).....	13
2. Ciri-Ciri Hak Guna Usaha (HGU) .....	15
3. Subyek dan Obyek Hak Guna Usaha (HGU).....	16
4. Batasan Luas lahan Pemberian Hak Guna Usaha (HGU)	18
5. Terjadinya Hak Guna Usaha (HGU).....	19
6. Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Usaha (HGU) .....	20
7. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha (HGU)	21
8. Hapusnya Hak Guna Usaha (HGU) .....	22
C. Ketentuan-Ketentuan Pokok Hak Atas Tanah .....	24
1. Kewenangan dan Pembatasan Hak Atas Tanah .....	24
2. Kewajiban-Kewajiban Hak Atas Tanah .....	26
D. Penguasaan Hak Atas Tanah .....	27
1. Pengertian Penguasaan .....	27
2. Penguasaan Hak Atas Tanah .....	29
E. Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan.....	30
1. Pengertian Sengketa .....	30
2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah .....	32
a. Pengaduan.....	33
b. Penelitian .....	33
c. Pencegahan Mutasi .....	34
d. Musyawarah.....	34
e. Penyelesaian Melalui Pengadilan.....	34
3. Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan .....	35

F. Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.....	37
1. Maksud dan Tujuan .....	37
2. Hal-hal yang dilarang.....	38
3. Sanksi Hukum.....	39
G. Redistribusi Tanah.....	39
H. Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Bekas Hak Barat .....	41
I. Pengertian Tanah Terlantar.....	42
1. Pengertian dan Dasar Hukum .....	42
2. Tujuan .....	43
3. Proses Penetapan Tanah Terlantar .....	44
4. Pelaksanaan Penertiban Tanah Terlantar.....	45
J. Pemanfaatan Tanah Kosong.....	47
K. Keadilan Bagi Masyarakat Dalam Pengelolaan Tanah.....	49

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Metode Pendekatan .....	51
B. Spesifikasi Penelitian.....	52
C. Populasi dan Metode Penentuan Sampel.....	53
1. Populasi.....	53
2. Metode Penentuan Sampel.....	53
D. Metode Pengumpulan Data .....	55
E. Teknik Analisis Data .....	58

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari .....	60
A.1. Sejarah Penguasaan Lahan Masyarakat Desa Trisobo	60
A.2. Sejarah Penguasaan Lahan Oleh PT. Karyadeka Alam Lestari.....	66
B. Proses Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.....	73
B.1. Proses Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat dan Alasan yang Mendasari.....	73
B.2. Proses Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Ditinjau Dari Ketentuan Hukum Tanah Nasional.....	82
C. Upaya Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal .....	92
C.1. Upaya Dari pemerintah & DPRD Kabupaten Kendal ..	92
C.2. Upaya Dari Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal .....	94
C.3. Upaya Dari PT. Karyadeka Alam Lestari .....	96

C.4.Keinginan Dari Masyarakat Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal .....	97
C.5.Alternatif Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.....	103

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	109
B. Saran .....	111

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Laporan Perkembangan Kegiatan Usaha Perkebunan Periode Laporan : Semester ii Tahun 2007;
2. Surat Dukungan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Kendal No. 170/185/DPRD tertanggal 25 April 2001;
3. Surat Undangan dan Kunjungan Kerja Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Kendal No. 170.005/236a/DPRD tertanggal 31 Mei 2000;
4. Surat Undangan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Kendal No. 170.005/236a/DPRD tertanggal 31 Mei 2000;
5. Surat Undangan Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Kendal No. 005/1234/Tib tertanggal 5 Mei 2000;
6. Surat Undangan Sekretariat Daerah Pemerintah Propinsi Jawa Tengah No. 005/03490 tertanggal 17 Maret 2005;
7. Pernyataan Sikap Paguyuban Petani Ngaglik Trisobo (PPNT) No. 16/PPNT/IX/07 tertanggal 3 September 2007;
8. Surat Permohonan Pelepasan Tanah EX Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari No. 015/SKP/18/XI/2006 tertanggal 20 Nopember 2006;
9. copy KTP Pemohon (Warga yang menguasai lahan)'
10. foto-foto.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Sebagai modal dasar pembangunan nasional, tanah mempunyai karakteristik yang unik, yaitu multidimensional, multisektoral dan multidisiplin. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah memberikan kosekuensi bahwa hubungan antara manusia dengan tanah mutlak diperlukan adanya penataan dan pengaturan yang lebih seksama, khususnya yang berkenaan dengan penguasaan, peruntukan dan penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.<sup>1</sup>

Pembangunan sektor pertanian di samping untuk mencapai dan memperbesar produksi pertanian juga untuk meningkatkan taraf hidup para petani, hal ini dikarenakan petani merupakan sokoguru pembangunan nasional. Petani adalah mereka yang pencahariannya (pokok) mengusahakan tanah pertanian, akan tetapi pada kenyataannya dalam pasang surutnya manusia (petani) kadang-kadang menjadi kambing hitam

---

<sup>1</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam UUPA*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1995), Hal. 2

yang terpojok antara kenyataan dan kebijakan-kebijakan pemerintah dalam hal ini kebijakan para pejabat yang tidak populis.

Oleh karena itu dalam kenyataannya petani penggarap bukan pemilik tanah yang secara turun temurun mengusahakan tanah perladangan sebagai tumpuan hidup bagi anak cucunya, bahwa tanpa disadari oleh masyarakat (petani) ternyata tanah yang diusahakan tersebut adalah termasuk kawasan hutan lindung atau milik pihak lain, sedangkan para petani sudah mendarah daging dengan lingkungannya tersebut (tanah yang digarapnya).

Oleh sebab itu perlu adanya suatu pengaturan hukum pertanahan yang memberikan kepastian hukum tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat melindungi hak-hak masyarakat setempat khususnya petani penggarap, melalui peraturan perundang-undangan yang melihat adat istiadat dan masyarakat hukum adat setempat.

Landasan kebijakan (politik) pertanahan Indonesia adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang mengamanatkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkatan tertinggi diberi wewenang untuk mengelola tanah bagi kesejahteraan bangsa Indonesia. Hal ini kemudian dipertegas dengan ketentuan dalam Pasal 2 UUPA mengenai hak menguasai dari negara yang berwenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat, bangsa dan negara yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur serta kepastian hukum hak-hak atas tanah, khususnya mengenai kepemilikan tanah dan penguasaannya akan memberikan kejelasan mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah maupun kepastian mengenai letak, batas-batasnya, luasnya dan lain sebagainya.

Selain itu di dalam penjelasan UUPA juga disebutkan tujuan yang hendak dicapai UUPA, yaitu :

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 yang 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.

Kepastian hukum hak-hak atas tanah, khususnya mengenai pemilikan tanah dan penguasaannya akan memberikan kejelasan mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, maupun kepastian mengenai letak, batas-batasnya, luasnya dan sebagainya.

Konflik yang bersumber dari persoalan tanah, baik konflik horizontal maupun vertikal antara masyarakat dengan pihak swasta atau bahkan pemerintah menyangkut tanah-tanah perkebunan terus bergulir dan tidak kunjung selesai. Masing-masing pihak yang terlibat konflik sama-sama mengklaim paling berhak atas tanah yang menjadi sumber konflik. Ketegangan antara masyarakat dengan pemerintah dan pengelola tanah-tanah tersebut terus terjadi, sehingga sesekali waktu muncul tindakan-tindakan radikal dan anarkhis dalam bentuk perusakan tanaman dan pendudukan tanah secara paksa oleh masyarakat.

Penyelesaian melalui jalur hukum belum atau bahkan tidak dapat menyelesaikan konflik yang terjadi, hal ini dikarenakan faktor-faktor teknis yang menyangkut aspek-aspek sosial, budaya, ekonomi dan politis.

Dalam beberapa kasus, ada pihak-pihak yang sengaja memprovokasi masyarakat untuk menduduki bahkan menjarah tanah milik pihak lain dengan berbagai alasan, antara lain pemilik tanah tersebut tidak memberikan kontribusi terhadap masyarakat sekitar tanah tersebut berada. Padahal pada kenyataannya pemilik tanah yang sah telah memberikan kontribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau sesuai dengan kesepakatan awal antara pemilik tanah dengan masyarakat sekitar.

Fenomena di atas terjadi pula di perkebunan milik PT. Karyadeka Alam Lestari Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, dalam sengketa ini melibatkan masyarakat dengan pihak PT. Karyadeka Alam Lestari yang saat ini menguasai lahan tersebut dengan status Hak Guna Usaha (HGU).

Status kepemilikan lahan Hak Guna Usaha (HGU) oleh PT, Karyadeka Alam Lestari jangka waktu haknya berakhir pada tahun 2002, untuk selanjutnya diperpanjang lagi selama 25 (duapuluh lima) tahun. Namun demikian, sebelum berakhir haknya tahun 2002, sebagian tanah telah dijarah oleh masyarakat pada tahun 2000 dengan luas lahan 67,9 Ha dari total luas lahan 151,3 Ha lahan yang dimiliki oleh PT. Karyadeka Alam Lestari. Sebenarnya masyarakat tidak mempermasalahkan kepemilikan lahan Hak Guna Usaha (HGU) oleh PT, Karyadeka Alam Lestari, namun ada pihak lain yang memprovokasi masyarakat termasuk oknum Kepala Desa untuk menjarah lahan Hak Guna Usaha (HGU) oleh PT, Karyadeka Alam Lestari dengan alasan tidak memberikan kontribusi kepada masyarakat sekitar.

Berdasarkan uraian di atas dan ketentuan-ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam Tesis dengan judul "***Tinjauan Yuridis Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kabupaten Kendal***".

## **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat dan alasan-alasan apa yang mendasari ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kabupaten Kendal ?

### **Tujuan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan dalam hal ini mengenai Penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) milik PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat dan alasan-alasan yang mendasari.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kabupaten Kendal.

### **Kegunaan Penelitian**

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

## 1. Kegunaan secara teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan bagi Hukum Agraria khususnya Hukum Pertanahan dalam pemanfaatan dan pemberdayaan Hak Guna Usaha untuk usaha perkebunan.

## 2. Kegunaan secara praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian sengketa yang timbul berkaitan dengan penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat;

Memberi sumbangan kepada semua pihak dalam upaya penyelesaian permasalahan penguasaan lahan-lahan Hak Guna Usaha (HGU) oleh masyarakat yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis yang berjudul "*Tinjauan Yuridis Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kabupaten Kendal*", sistematikanya adalah sebagai berikut :

BAB I. Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian serta sistematikan penulisan.

BAB II. Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas, yaitu mengenai hak atas tanah menurut UUPA khususnya Hak Guna Usaha (HGU), penguasaan Hak Atas Tanah, penyelesaian sengketa di Bidang Pertanahan, pengertian tanah terlantar dan larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya serta keadilan sosial dalam masyarakat..

BAB III. Metode Penelitian, menguraikan secara jelas tentang metode penelitian yang dilakukan meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi, Teknik penentuan sample dan Teknik pengumpulan data serta analisa data.

BAB IV. Hasil Penelitian Dan Pembahasan, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai sengketa penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat di kabupaten kendal, khususnya mengenai status penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat dan alasan-alasan yang mendasari penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT, Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat serta penyelesaian sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kabupaten Kendal.

BAB V. Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan sengketa penguasaan lahan Hak Guna Usaha

(HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat di Desa Trisobo  
Kabupaten Kendal.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Hak Menguasai Negara merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>2</sup>

Dengan adanya Hak Menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

*“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”,*

maka atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta., Hal. 24

*“atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.*

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, maka Negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

Hak Milik;  
Hak Guna Usaha;  
Hak Guna Bangunan;  
Hak Pakai;  
Hak Sewa;  
Hak Membuka Tanah;  
Hak Memungut Hasil Hutan;  
Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Dari semua hak-hak atas tanah tersebut, dalam penulisan tesis ini penulis hanya akan menguraikan hak atas tanah yang berkaitan secara langsung dengan permasalahan yang akan dibahas, Hak Guna Usaha (HGU). Hal ini dikarenakan berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan dibahas, yaitu sengketa penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) Milik PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat di Kabupaten Kendal“,

## **B. Hak Guna Usaha (HGU)**

### **1. Pengertian HGU**

HGU merupakan hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, jadi tidak terhadap tanah selain milik

negara dan tidak terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu Hak Milik dengan orang lain.<sup>3</sup>

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan HGU adalah

*“hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.*

Sedangkan untuk jangka waktu yang dimaksud adalah sebagaimana dinyatakan dalam pasal 29, yaitu :

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

Ketentuan tentang HGU dalam UUPA diatur dalam Pasal 28 s/d Pasal 34. ketentuan lebih lanjut mengenai HGU mendapat pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai Atas Tanah, dari Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

Menurut penjelasan dari UUPA maupun PP 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai Atas Tanah, maka HGU ini khusus untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara guna pertanian (*Perkebunan*), perikanan dan peternakan. Di dalam Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa :

---

<sup>3</sup> AP. Parlindungan, ***Komentor Undang-undang Pokok Agraria*** .(Jakarta: CV. Mandar Maju,1998), Hal. 160

- (1) tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah tanah negara;
- (2) dalam hal tanah negara tersebut adalah merupakan kawasan hutan, maka pemberiannya dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan;
- (3) pemberian HGU atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut;
- (4) apabila di atas tanah yang akan diberikan HGU terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, maka pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberikan ganti kerugian yang dibebankan kepada pemegang HGU.

HGU hanya dapat diberikan untuk keperluan yang memerlukan tanah dengan luas minimum 5 (lima ) Ha. Selain daripada itu HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat juga dijadikan sebagai obyek jaminan dengan dibebani hak tanggungan.

Sebagaimana diketahui bahwa menurut Pasal 7 dan Pasal 17 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), seseorang atau badan hukum selaku subyek hukum tidak diperkenankan kepemilikan tanah secara *latifundia*, namun karena untuk usaha-usaha pertanian (perkebunan), perikanan dan peternakan tidak mungkin hanya dengan menggunakan areal yang kecil, maka ketentuan yang terdapat dalam Pasal 28 merupakan pengecualian dari pasal 7 dan pasal 17 UUPA yang membatasi kepemilikan hak atas tanah seseorang secara berlebihan atau melebihi batas maksimum pemilikan tanah yang diatur dalam UUPA.<sup>4</sup>

## 2. Ciri-Ciri HGU

---

<sup>4</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta : Sinar Grafika, edisi kedua, 1993), Hal. 34

Berdasarkan ketentuan mengenai HGU baik yang diatur dalam Pasal 28 s/d Pasal 34 UUPA dan Pasal 2 s/d Pasal 18 PP Nomor 40 Tahun 1996, maka dapat diketahui bahwa HGU mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Tanah yang dapat diberikan dengan HGU hanya Tanah Negara (Pasal 28 ayat (1) UUPA dan Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996);
2. Tanah HGU hanya dapat digunakan untuk usaha perikanan, pertanian dan peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA dan Pasal 14 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996);
3. mempunyai jangka waktu yang terbatas yang dapat diperpanjang jangka waktu kepemilikannya (Pasal 29 UUPA dan Pasal 8 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996);
4. mempunyai batasan luas minimal, yaitu 5 hektar (Pasal 28 ayat (2) UUPA dan Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996);
5. HGU tergolong hak yang kuat, maka wajib untuk didaftarkan;
6. HGU dapat beralih dengan pewarisan;
7. HGU dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;
8. HGU dapat dipindahtangankan dengan dijual, tukar-menukar, hibah dan wasiat;
9. HGU dapat dilepaskan oleh yang empunya sehingga tanahnya menjadi Tanah Negara

### **3. Subyek dan Obyek HGU**

Subyek HGU diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 40 Tahun 1996, bahwa yang dapat mempunyai HGU adalah:

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan dalam ayat (1) tersebut, maka jelaslah bahwa memiliki atau sebagai subyek dari hak ini adalah Warga Negara Indonesia dengan memperhatikan pasal 9 UUPA, yaitu :

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.

Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Kemudian suatu Badan Hukum Indonesia, dalam arti Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta tunduk kepada Hukum Indonesia.

Oleh karena itu perusahaan-perusahaan asing yang ingin menanamkan modalnya dalam HGU haruslah dalam rangka Penanaman Modal Asing dan dengan persetujuan dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM).

Prinsip nasionalitas dari HGU ini merupakan implementasi dari Pasal 9 UUPA di atas, sehingga dengan demikian orang asing tidak dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia termasuk HGU.<sup>5</sup>

Tanah yang dapat diberikan dengan HGU (obyek HGU), diatur dalam Pasal 4 PP No. 40 Tahun 1996 adalah sebagai berikut :

- 1) Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah tanah negara;
- 2) Dalam hal tanah negara tersebut merupakan kawasan hutan, maka

---

<sup>5</sup> AP. Parlindungan, *Op. Cit.* Hal. 161

- pemberian nya dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan;
- 3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - 4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha yang baru;
  - 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Dari sini jelaslah bahwa pada prinsipnya tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah hanya tanah negara. Apabila tanah tersebut telah dikuasai dengan hak tertentu sebelumnya, maka tanah tersebut harus lebih dahulu dilepaskan oleh yang empunya baik melalui penetapan pemerintah maupun secara sukarela sehingga status tanah tersebut menjadi tanah negara baru kemudian diberikan kepada pemohon sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan status HGU.<sup>6</sup>

#### **4. Batasan Luas lahan Pemberian HGU**

Salah satu ciri HGU adalah adanya penetapan luas pemberian HGU, baik batasan luas minimal dan maksimal. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, luas minimal untuk pemberian HGU adalah lima hektar (5 Ha). Sedangkan untuk HGU yang diberikan kepada perorangan luas maksimalnya adalah sebagaimana diatur dalam ayat (2), yaitu duapuluh lima hektar (25 Ha).

Selanjutnya dalam ayat (3) diatur bahwa untuk pemberian HGU kepada badan hukum, batasan luasnya ditetapkan oleh Menteri dengan

---

<sup>6</sup> **ibid.** Hal. 162

memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.

## **5. Terjadinya HGU**

Pasal 6 ayat (1) PP No.40/1996 dinyatakan bahwa Hak Guna Usaha (HGU) terjadi karena melalui pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pemberian Hak Guna Usaha oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Menurut ketentuan Pasal 7 ayat (1) pemberian HGU wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan, selanjutnya dalam ayat (2) dinyatakan bahwa HGU terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **6. Perpanjangan dan Pembaharuan HGU**

Sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996, bahwa HGU ada jangka waktunya. Apabila jangka waktu tersebut telah berakhir dan lahan tersebut masih diperlukan untuk usaha sesuai dengan peruntukannya, maka dapat dilakukan Perpanjangan dan Pembaharuan HGU.

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Ketentuan Umum PP No. 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan Perpanjangan adalah :

“Penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut”.

Sedangkan yang dimaksud dengan Pembaharuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Ketentuan Umum PP No. 40 Tahun 1996 adalah :

“Pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis”.

Dengan demikian perbedaan antara Perpanjangan dan Pembaharuan hak adalah perpanjangan diberikan apabila jangka waktu yang telah diberikan sebelumnya belum berakhir dan syarat-syaratnya tidak berubah, sedangkan pembaharuan hak diberikan apabila jangka waktu sebelumnya dan/atau perpanjangannya telah habis.

## **7. Hak dan Kewajiban Pemegang HGU**

Setiap subyek pemegang hak atas tanah mempunyai hak dan kewajiban, termasuk subyek HGU. Hak subyek HGU diatur dalam Pasal 14 PP No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

- (1). Pemegang HGU berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGU untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan;
- (2). Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan HGU oleh pemegang HGU hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar.

Selanjutnya, untuk kewajiban pemegang HGU diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa :

- (1). Pemegang HGU berkewajiban untuk :
  - a. membayar uang pemasukan kepada Negara;
  - b. melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai dengan peruntukkan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
  - c. mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
  - d. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;
  - e. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - f. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
  - g. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada Negara sesudah HGU tersebut hapus;
  - h. menyerahkan sertipikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (2). Pemegang HGU dilarang menyerahkan pengusahaan tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu, pemegang HGU juga mempunyai kewajiban lain sebagaimana diatur dalam Pasal 13, yaitu :

“Jika tanah HGU karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalulintas umum atau jalan air, maka pemegang HGU wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu”.

## **8. Hapusnya HGU**

Dalam UUPA dinyatakan bahwa HGU dapat hapus atau dihapuskan, sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 yaitu bahwa HGU dapat hapus karena :

a. jangka waktunya berakhir

Jangka waktunya berakhir, dapat diartikan bahwa hak ini diberikan untuk waktu yang tertentu, yaitu 25 – 35 tahun dan apabila tidak diperpanjang maka setelah masa perpanjangan tidak diperpanjang lagi, maka tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.

b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir, karena :

i. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;

ii. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

c. dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir;

Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, maka ini merupakan kebebasan dari pemegang hak bahwa dia ingin menghentikan usahanya sehingga tentunya haknya tersebut dibatalkan dengan pernyataan dari yang bersangkutan tentang pengembalian hak tersebut kepada negara sebelum jangka waktunya berakhir.

d. dicabut bersarakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;

e. diterlantarkan;

Diterlantarkan oleh pemegangnya, artinya tidak diusahakan sebagaimana mestinya sesuai atau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

f. tanahnya musnah;

Musnah yang dimaksud di sini adalah disebabkan oleh bencana alam seperti tanahnya longsor, terkikis oleh aliran sungai atau abrasi pantai. Dengan musnahnya tanah tersebut berarti pemiliknya tidak dapat lagi memanfaatkan tanah itu meskipun hak tersebut jangka waktunya belum berakhir.

g. ketentuan dalam pasal 3 ayat (2);

Selanjutnya dalam ayat (2)-nya dinyatakan bahwa hapusnya HGU sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara.

## C. Ketentuan-Ketentuan Pokok Hak Atas Tanah

### 1. Kewenangan dan Pembatasan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang diwakunya. Kewenangan tersebut tidak hanya pada bagian tertentu permukaan bumi (tanah) saja, tetapi juga meliputi tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Kewenangan pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang diwakunya tersebut merupakan kewenangan umum dari isi hak atas tanah tersebut dan kewenangan tersebut ada pembatasannya.

Kewenangan pemegang hak dalam mempergunakan tanah yang diwakunya sesuai dengan jenis hak atas tanah dimilikinya. Misalnya, apabila merupakan tanah HGU maka pemegang hak berwenang untuk mempergunakan tanah untuk usaha pertanian, peternakan dan perikanan.

Pada hakekatnya, pemakaian tanah terbatas untuk 2 (dua) tujuan, yaitu :

untuk diusahakan, misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan; dan untuk dipakai sebagai tempat membangun sesuatu seperti bangunan gedung, perumahan, jalan dan lain-lain.

Selain berisi kewenangan, hak atas tanah juga berisi tentang pembatasan dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwakunya. " sesuatu" disini adalah apa yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat oleh pemegang hak.

Pembatasan-pembatasan tersebut bersifat umum, yaitu dari luar (*extern*) maupun pembatasan dari dalam (*intern*).<sup>7</sup>

Pembatasan umum antara lain tidak boleh merugikan/mengganggu pihak lain, pembatasan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah yaitu adanya *Lan Use Planing*, garis sempadan.

Pembatasan dari dalam yaitu dari masing-masing hak atas tanah yang bersangkutan yang disesuaikan dengan ciri-ciri dan sifat-sifat tanah tersebut, misalnya HGB hanya untuk mendirikan bangunan tidak boleh untuk usaha pertanian.

## 2. Kewajiban-Kewajiban Hak Atas Tanah

Selain kewenangan yang terdapat dalam hak atas tanah, terdapat juga kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pemegang hak atas tanah, yaitu :<sup>8</sup>

- a. Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- b. Pasal 15 UUPA dihubungkan dengan Pasal 52 ayat (1) UUPA tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki;
- c. Pasal 10 UUPA khusus mengenai tanah pertanian, yaitu kewajiban bagi pihak yang mempunyainya untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif;

Selain itu, dalam menghadapi kasus-kasus kongkret, perlu diperhatikan juga kewajiban-kewajiban yang secara khusus dicantumkan dalam surat keputusan pemberian haknya atau dalam surat perjanjiannya

---

<sup>7</sup> Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1996), hal : 50

<sup>8</sup> Ibid, hal. 283-284

serta dalam peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik peraturan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.<sup>9</sup>

#### **D. Penguasaan Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Penguasaan**

Secara etimologi penguasaan berasal dari kata “kuasa” yang berarti kemampuan atau kesanggupan untuk berbuat sesuatu, kuatan atau wewenang atas sesuatu untuk menentukan (memerintah, mewakili, mengurus dan sebagainya) sesuatu itu, sedangkan “penguasaan” dapat diartikan sebagai suatu proses, cara, perbuatan menguasai atau kesanggupan untuk menggunakan sesuatu.<sup>10</sup> Jadi menurut bahasa, penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai proses, cara atau perbuatan untuk menguasai sebidang tanah yang berisikan wewenang dan kesanggupan dalam menggunakan dan memanfaatkannya untuk kelangsungan hidup.

Dalam hal ini peran hukum menjadi sangat penting peranannya untuk memutuskan, apakah penguasaan seseorang terhadap benda, termasuk tanah, akan memperoleh perlindungan hukum atau tidak. Oleh karena penguasaan bersifat faktual, maka ukuran untuk memberikan perlindungan hukum pun bersifat faktual pula, nyata-nyata barang itu berada di bawah kekuasaannya.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dikatakan bahwa penguasaan merupakan awal untuk timbulnya kepemilikan. Penguasaan

---

<sup>9</sup> *Loc It*,

<sup>10</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**,(Jakarta: Balai Pustaka, 1990), Hal. 467-468

yang tadinya lebih bersifat faktual yang demikian oleh hukum diputuskan untuk memperoleh pengakuan dan perlindungan, sehingga yang bersangkutan dilindungi dari gangguan orang lain, maka pada saat itu penguasaan beralih menjadi pemilikan karena telah memperoleh daya pemaksa berupa pengakuan dan perlindungan hukum.

Oleh karena itu, penguasaan masih membutuhkan campur tangan hukum untuk menentukan apakah penguasaan itu diakui dan dilindungi atau justru sebaliknya tidak memperoleh pengakuan hukum.<sup>11</sup>

## 2. Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan dapat diperoleh melalui dua cara, *pertama*, pengambilan, yaitu dilakukan tanpa persetujuan penguasa sebelumnya, dan *kedua*, penyerahan, yaitu cara penguasaan atas suatu barang dengan persetujuan penguasa sebelumnya.<sup>12</sup>

Hal tersebut berkaitan dengan peraturan yang berlaku yaitu Undang – Undang Nomor 51/PRP/Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya. Dalam hal ini masih banyak tanah-tanah yang dikuasai oleh perorangan maupun badan hukum tanpa ijin dari penguasa atau pemilik terdahulu, khususnya yang menyangkut tanah-tanah perkebunan yang dahulu dimiliki dengan hak

---

<sup>11</sup> Dedy Baratayuda, ***Status Penguasaan dan Pemilikan Tanah Timbul Sungai Progo Oleh Masyarakat Di Perbatasan Kabupaten Kulon Progo Dengan Kabupaten Bantul***, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2003), Hal. 14

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, ***Ilmu Hukum***, (Bandung: Cetakan Ketiga; 1991), Hal. 63-64

menurut hukum barat yang merupakan salah satu cabang produksi yang penting bagi perekonomian negara.

Dalam konteks penguasaan hak atas tanah, penguasaan yang telah memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum disebut sebagai penguasaan dalam arti yuridis, yaitu penguasaan yang dilandasi hak, dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Misalnya kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaan secara fisik tetap ada pada pemegang tanah.<sup>13</sup>

Penguasaan masyarakat terhadap tanah merupakan hal yang tidak bisa ditawar-tawar lagi, hal ini menjadi sangat penting artinya karena tanah merupakan sumber hidup dan kehidupan manusia. Dari segi kehidupan masyarakat Indonesia yang sampai sekarang masih bercorak agraris, maka hubungan antara manusia dengan tanah sampai saat ini masih menunjukkan adanya pertalian yang erat. Hal ini dirasa wajar, karena selama hayatnya manusia mempunyai hubungan dengan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber makanan juga penghasilan untuk kelangsungan hidupnya.<sup>14</sup>

## **E. Pengertian Sengketa Bidang Pertanahan**

### **1. Pengertian Sengketa**

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal. 19

<sup>14</sup> Maria. SW Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta; Andi Offset. 1982), Hal.1

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.<sup>15</sup>

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.<sup>16</sup>

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>17</sup>

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain :

Masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya;

Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;

Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;

---

<sup>15</sup> Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Op. Cit*, Hal. 643

<sup>16</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2003), Hal. 1

<sup>17</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), Hal. 22

Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

## **2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah**

Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar.<sup>18</sup>

Peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa hukum atas tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35 Mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum

---

<sup>18</sup> Rusmadi Murad, *Op. Cit*, Hal. 23

yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak-hak tanah dan menyelesaikan sengketa hukum yang berhubungan dengan hak-hak tanah.

Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

a. Pengaduan

Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pemohon.

b. Penelitian

Mekanisme berikutnya setelah pengaduan adalah penelitian berupa pengumpulan data atau administrasi maupun hasil penelitian fisik di lapangan mengenai penguasaanya. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan Mutasi

Tindak Lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi.

Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.

d. Musyawarah

Pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa melalui musyawarah sering berhasil didalam usaha penyelesaian sengketa, dan biasanya menempatkan instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Agraria untuk bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

e. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha melalui jalan musyawarah tidak mendatangkan hasil maka sengketa harus diselesaikan oleh instansi yang berwenang yaitu pengadilan.<sup>19</sup> Jadi pada umumnya sifat dari sengketa adalah adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Para pihak menghendaki penyelesaian sengketa yang mendasarkan atau memperhatikan peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukum dan penyelesaian tersebut harus tuntas.

Pada masyarakat desa, peran Kepala Desa sangat penting dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi warganya. Persoalan yang menyangkut warga desa dimusyawarahkan terlebih dahulu dalam rapat desa atau dibicarakan dengan sesepuh desa untuk memperoleh

---

<sup>19</sup> *Ibid*, Hal. 24

pemecahan yang tepat dan memuaskan bagi semua pihak. Upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah merupakan cerminan corak khas tata kehidupan masyarakat adat tradisional yang memiliki sifat kebersamaan, gotong-royong dan kekeluargaan.

### **3. Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan**

Dikeluarkannya Keputusan Presiden RI ( Keppres ) Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, adalah merupakan salah satu pelaksanaan dari prinsip – prinsip yang diamanatkan dalam RAP. MPR IX /MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Keppres ini memberi tugas kepada BPN untuk mengambil langkah – langkah percepatan pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan. Dan dalam rangka pelaksanaan Otonomi Daerah kepada Pemerintah Kabupaten / Kota ditugaskan untuk melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah di bidang pertanahan. Ada 9 kewenangan bidang pertanahan yang diberikan kepada Pemerintah Kabupaten / Kota salah satunya adalah tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.<sup>20</sup>

Sengketa Tanah Garapan merupakan konflik kepentingan berkaitan dengan pengusahaan tanah oleh pihak – pihak yang tidak berhak, di atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau di atas tanah pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 51 Prp Tahun 1960 dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok – Pokok

---

<sup>20</sup> Ana Silviana, ***Reformasi Agrarian Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional***, Masalah – Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang. Vol. 34 Nomor 2 April – Juni 2005, hal : 124.

Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak – Hak Barat.

Bupati sangat berperan dalam hal ini, karena upaya untuk mewujudkan ketahanan pangan mempunyai hubungan erat dengan upaya untuk penguatan hak – hak atas tanah dengan penyelesaian sengketa tanah garapan. Sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota hanya membantu upaya yang dilakukan oleh Bupati / Walikota dengan melakukan koordinasi dan penyediaan data teknis yang diperlukan serta dukungan operasional lapangan.<sup>21</sup>

## **F. Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya**

### **1. Maksud dan Tujuan**

Dewasa ini banyak sekali tanah-tanah yang dipkai dan atau dikuasai oleh oarang-oarang tanpa izin dari Penguasa yang berwajib atau yang berhak. Pemakaian tanah tersebut meliputi pula tanah-tanah perkebunan.<sup>22</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, dinyatakan bahwa dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.

Pengertian “memakai tanah” ialah menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan

---

<sup>21</sup> **Ibid**, hal : 126

<sup>22</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, (Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**, (Jakarta : Djembatan, 2002)), Hal. 216.

sendiri atau tidak. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.

Berkaitan dengan penguasaan tanah yang dilakukan oleh masyarakat atas tanah Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari, maka tanah tersebut masuk ke dalam kategori tanah yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 huruf *b* Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, yaitu :

Tanah ialah :

- a. tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
- b. tanah yang tidak termasuk huruf *a* yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum

Pemerintah pada umumnya dapat memahami keadaan yang tidak sewajarnya itu, yang disebabkan kurangnya persediaan tanah bagi rakyat. Namun demikian, pemakaian tanah secara tidak teratur dan cenderung melanggar norma-norma hukum dan tata tertib akan menghambat pembangunan yang merata.

### **3. Hal-hal yang Dilarang**

Berkaitan dengan pelarangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya setiap orang atau badan hukum tidak boleh atau dilarang untuk memakai tanah atau menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan

sendiri atau tidak yang bukan haknya tanpa ijin yang berhak atau kuasanya.

Tanah-tanah yang dimaksud adalah tanah-tanah yang telah dihaki oleh perorangan atau badan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 16 UUPA maupun tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

#### **4. Sanksi Hukum**

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak, maka pelanggaran atas pemakaian tanah-tanah tanpa ijin dari yang berhak atau kuasanya diancam dengan pidana kurungan selamalamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,-.

#### **G. Redistribusi Tanah**

Istilah Redistribusi Tanah dapat diartikan dengan tanah – tanah yang akan dibagikan.<sup>23</sup> Berdasarkan Pasal 7 UUPA mengatur bahwa : “untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.” Untuk itu diatur luas maksimal dan / atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan suatu hak oleh satu keluarga atau badan hukum.

Menurut Pasal 17 UUPA penetapan batas maksimum dilakukan dengan peraturan perundangan. Tanah – tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum diambil oleh Pemerintah dengan ganti rugi untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ( Pasal 17 ayat ( 1 ), ( 2 ), ( 3 ) )

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.* hal : 381 - 382

Tanah – tanah yang kelebihan batas maksimum diambil oleh Pemerintah untuk kemudian dibagi - bagikan kepada rakyat yang membutuhkan.<sup>24</sup>

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 17 ayat ( 3 ) UUPA tersebut adalah Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian ( LN 1961 No. 280 ) tanggal 24 September 1961 yang diubah dan ditambah dengan PP No. 41 Tahun 1964 ) LN 1964 No. 112 ; Penjelasan di dalam TLN No. 2702 ). Peraturan tersebut mengatur tentang Redistribusi Tanah.

Obyek Redistribusi Tanah selain hak – hak kelebihan dari batas maksimum yang diambil oleh pemerintah juga tanah – tanah yang diambil oleh pemerintah karena : pemiliknya absentee, tanah – tanah swapraja dan bekas swapraja, dan tanah – tanah lain yang dikuasai langsung oleh Negara yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agama ( sekarang Kepala BPN ), antara lain : tanah – tanah bekas perkebunan besar, tanah – tanah bekas tanah parti kelir.

#### **H. Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Bekas Hak Barat**

Tanah – tanah asal konversi hak barat menurut UUPA haknya berakhir pada tanggal 24 September 1980 dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara (Tanah Negara). Untuk mengatur akibat hukum ketentuan tersebut dan menentukan status hak dan penggunaan lebih lanjut tanah tersebut, telah dikeluarkan :

---

<sup>24</sup> **Ibid**, hal : 381

- a. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3/Tahun 1979 tentang Ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.

Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Barat. Maksud dikeluarkannya peraturan tersebut adalah:

1. Menegaskan status tanah sebagai tanah Negara pada saat berakhirnya hak atas tanah asal konversi hak barat.
2. Untuk menggariskan kebijaksanaan secara menyeluruh dalam rangka menata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagaimana dikehendaki GBHN dan Catur Tertib di Bidang Pertanahan.

Ketentuan – ketentuan dalam PMDN 3/1979 ini berlaku bagi HGU, HGB dan HP atas hak asal konversi hak barat yang berakhir sebelum tanggal 24 September 1980 dan sampai saat berlakunya peraturan ini belum diselesaikan.

Tanah bekas HGU, HGB, HP asal konversi hak barat, yang menurut peraturan jelas tidak dapat diberikan hak baru kepada bekas pemegang hak, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek kepentingan umum, dapat diberikan dengan suatu hak pada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini, nyata – nyata menguasai dan menggunakan tanah secara sah.

Prioritas pemberian tanah yang sudah menjadi hak negara tersebut adalah diberikan kepada bekas pemegang haknya atau rakyat yang mendudukinya. Tanah – tanah HGU asal konversi hak barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.

## **I. Pengertian Tanah Terlantar**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum**

Menurut pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang dimaksud dengan tanah terlantar adalah tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>25</sup>

Pemegang hak yang dimaksud disini adalah pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, khusus untuk tanah yang dihaki dengan Hak Guna Usaha dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik. Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Usaha yang memenuhi kriteria

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, Hal. 462.

tanah terlantar maka hanya sebagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.

Oleh karena itu tanah Hak Guna Usaha harus dipergunakan untuk usaha pertanian dalam arti luas, yakni untuk usaha pertanian tanaman pangan termasuk perkebunan, perikanan atau peternakan.

### 3. Tujuan

Dalam ketentuan yang berlaku dinyatakan bahwa "Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.<sup>26</sup> Tidak adanya kriteria yang jelas mengenai tanah terlantar menyebabkan ketentuan hukum mengenai tanah terlantar tidak dapat diterapkan dengan baik.<sup>27</sup>

Namun demikian, maksud dari adanya penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar adalah agar setiap tanah dapat digunakan sebagaimana mestinya sesuai dengan peruntukannya sehingga fungsi sosial yang terdapat dalam tanah tersebut dapat dilaksanakan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA

### 4. Proses Penetapan Tanah Terlantar

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar diatur mengenai Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Tanah

---

<sup>26</sup> Penjelasan Pasal 27 UUPA (Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2002)), Hal. 45.

<sup>27</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2002)), Hal. 472.

Terlantar. Di dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) tersebut dinyatakan bahwa adanya identifikasi terhadap adanya tanah yang dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar dilakukan oleh Kantor Pertanahan baik secara kedinasan maupun atas perintah dari Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau laporan dari Instansi Pemerintah lain atau dari masyarakat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sebelum menentukan suatu tanah terlantar atau tidak, diperlukan adanya identifikasi terlebih dahulu.

Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar hasil identifikasi tersebut dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah dengan disertai usulan mengenai tindakan yang perlu dilakukan terhadap tanah tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, tanah yang sudah nyatakan sebagai tanah terlantar, maka menjadi tanah negara dan dikuasai oleh Negara.

#### **5. Pelaksanaan Penertiban Tanah Terlantar**

Tindak lanjut dari pelaksanaan penertiban dan pemberdayagunaan tanah terlantar, dikeluarkan Keputusan Kepala BPN Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Keputusan tersebut memuat beberapa materi, yaitu :

1. Pengaturan tentang identifikasi.
2. Pembentukan panitia peneliti

3. Penegasan tentang pengertian tanah terlantar.
4. Kriteria penilaian.
5. Pembentukan Panitia Penilai Propinsi.
6. Langkah – langkah penanganan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

Identifikasi tanah terlantar dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota, jangka waktu untuk melakukan identifikasi adalah : HM 5 tahun, HGU 5 tahun, HGB 3 tahun, Hak Pakai 3 tahun, Hak Pengelolaan 5 tahun, sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan jangka waktu identifikasi terhadap penguasaan tanah oleh Perusahaan didasarkan atas ijin lokasi 1 tahun sejak SK perpanjangan terakhir.

Tanah yang telah dinyatakan sebagai tanah terlantar sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara untuk dilaksanakan pendayagunaan berupa kemitraan, redistribusi tanah, karena solidasi tanah atau pemberian hak atas tanah pada pihak lain. Terhadap proses ini berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2)-nya kepada bekas pemegang hak atas tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar diberikan ganti rugi. Pemberian ganti rugi tersebut dibebankan kepada pemegang hak yang baru atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

## **J. Pemanfaatan Tanah Kosong**

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan, yang dimaksud Tanah Kosong adalah :

- a. tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. tanah Hak Pengelolaan;
- c. tanah yang sudah diperoleh dasar penguasaannya tetapi belum diperoleh hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang belum dipergunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

Obyek tanah kosong adalah tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan serta tanah yang sudah diperoleh dasar penguasaannya (misalnya dengan pembebasan tanah) tetapi belum diperoleh hak atas tanahnya sesuai peraturan yang berlaku.

Subjek tanah kosong meliputi perorangan, badan hukum atau institusi Pemerintah atau Pemerintah Daerah atau badan lain dengan HPL.

Sesuai asas fungsi sosial tanah, maka pada hakekatnya tanah tidak boleh dibiarkan kosong, namun dapat dimanfaatkan dengan tanaman pangan seperti jagung, kedelai, kacang tanah, ubi kayu dan sayuran semusim ( Pasal 2 PMNA/ Ka BPN 3 Tahun 1998 ) yang tetap

memperhatikan kesesuaian dan kemampuan pihak yang bersangkutan serta aspek perlindungan dan pemeliharaan lingkungan hidup. Artinya, tanaman pangan yang ditanam sesuai dengan jenis dan kemampuan tanah yang bersangkutan dan permintaan masyarakat.

Kebijakan ini dimaksudkan untuk memadukan antara asas fungsi sosial terhadap tanah dengan pemanfaatan tanah secara optimal dan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat untuk menyambung hidup dalam situasi krisis pangan.<sup>28</sup>

Ketentuan untuk memanfaatkan tanah kosong ini diberlakukan sementara tanah belum dimanfaatkan sesuai dengan tujuan dan sifatnya. Apabila pemegang hak sudah siap untuk memanfaatkan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukannya, maka harus segera dikosongkan.

Sanksi apabila tidak dilaksanakan kewajiban tersebut, maka hak atas tanah akan diproses dan dikenakan ketentuan PP 36 tahun 1998 tentang Pendayagunaan dan Penertiban Tanah Terlantar.

#### **K. Keadilan Bagi Masyarakat Dalam Pengelolaan Tanah**

Keadilan bagi setiap individu merupakan sesuatu yang sangat abstrak, dalam arti tidak ada batasan tentang sesuatu yang dianggap “adil”. Adil bagi kita belum tentu adil bagi orang lain. Sehingga keadilan dalam masyarakat sangatlah relatif, tergantung obyek dan subyek keadilan.

---

<sup>28</sup> Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta : Kompas, 2005 ), hal : 206 - 208

Keadilan dibagi dalam keadilan “Perdata” dan keadilan “Pidana”, yang mempunyai ciri tersendiri. Ciri yang membedakan keduanya adalah bahwa dalam keadilan “Perdata” seseorang dihadapkan pada pelanggaran-pelanggaran perserorangan, dalam arti pelanggaran hak orang lain. Sedangkan keadilan dalam “Pidana” dihadapkan pada pelanggaran-pelanggaran terhadap umum.

Penerapan keadilan dalam masyarakat membutuhkan pengelolaan, tidak dapat diserahkan kepada masyarakat begitu saja. Diserahkan kepada masyarakat dalam arti dipercayakan kepada masing-masing anggota masyarakat.<sup>29</sup>

Menurut Plato, keadilan adalah *“apabila seseorang itu menjalankan pekerjaannya dalam hidup ini sesuai dengan kemampuan yang ada padanya”*. Setiap anggota masyarakat mempunyai tugas dan fungsi masing-masing yang khusus sesuai dengan kemampuannya. Dengan demikian menurut Plato, bahwa *“bahwa masyarakat yang adil adalah masyarakat yang anggota-anggotanya bisa menjalankan kegiatannya mengurus pekerjaan sendiri tanpa mencampuri orang lain, itulah yang disebut dengan Keadilan”*.<sup>30</sup>

Dalam kehidupan masyarakat memang tidak dapat dihindari timbulnya pertentangan-pertentangan, oleh sebab itu harus diselesaikan oleh kekuasaan yang berlaku dalam masyarakat itu sendiri.

Dalam menjalankan hukum sehari-hari kita harus mempunyai suatu standar yang umum guna memperbaiki konsekuensi-konsekuensi

---

<sup>29</sup> Satjipto Rahardjo, *Op. Cit*, Hal. 217

<sup>30</sup> *Loc. It.*

dari suatu tindakan yang dilakukan orang dalam hubungannya satu sama lain.<sup>31</sup>

Dengan demikian apabila dikaitkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini maka dalam hal penyelesaian masalah yang ada tidak hanya memandang dari segi bekerjanya hukum secara otonom, akan tetapi memandang bekerjanya hukum itu sebagai bagian dari bekerjanya segi-segi kehidupan masyarakat lainnya, seperti ekonomi, sosial, politik, budaya dan lain sebagainya, dimana rasa keadilan ada pada kenyataan di masyarakat. Oleh karena itu rasa keadilan berada di masyarakat, bukan pada peraturan perundang-undangan.

---

<sup>31</sup> Friedmann. *Legal Theory*, (London :Steven & Sons, 1955), Hal.10

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>32</sup>

#### A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *Yuridis Empiris*. Menurut metode ini, kebenaran diperoleh dari pengalaman yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pembuktian untuk memastikan kebenaran. Dalam pendekatan Yuridis Empiris yang menjadi permasalahan adalah pernyataan yang menunjukkan adanya jarak antara harapan dan kenyataan, antara rencana dan pelaksanaan, antara *das solen* dengan *das sein*.<sup>33</sup>

Dalam hal ini penyelesaian masalah sengketa penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat di Kabupaten Kendal tidak semata-mata dari segi bekerjanya hukum secara otonom, akan tetapi memandang bekerjanya hukum itu sebagai bagian dari

---

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), Hal. 6.

<sup>33</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hal.36

bekerjanya segi-segi kehidupan masyarakat lainnya, seperti ekonomi, sosial, politik, budaya dan lain sebagainya, dimana rasa keadilan ada pada kenyataan di masyarakat.

## **B. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *Deskriptif Analitis*. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan sengketa penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat di Kabupaten Kendal, sedangkan Analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada sengketa penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat di Kabupaten Kendal.

## **C. Populasi dan Metode Penentuan Sampel**

### **1 Populasi**

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.<sup>34</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan sengketa penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT.

---

<sup>34</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hal. 44

Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat di Kabupaten Kendal. Oleh karena itu dengan menggunakan populasi tersebut akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan tesis ini.

## **2. Metode Penentuan Sampel**

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk itu, untuk memilih sampel yang representatif diperlukan Teknik sampling.

Dalam penelitian ini, Teknik penarikan sampel yang dipergunakan oleh penulis adalah Teknik *purposive non random sampling* maksud digunakan teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian.

Dalam kasus ini sebagai obyek penelitian adalah lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari, berada di Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang dikuasai oleh masyarakat sejak tahun 2000. Penguasaan inilah yang menjadi sengketa antara masyarakat dengan PT. Karyadeka Alam Lestari selaku pemilik lahan.

Berdasarkan obyek penelitian tersebut, metode penarikan sample yang digunakan dalam penelitian ini metode non *random sampling* dengan teknik *purposive sampling* yaitu penarikan sampel tidak secara acak dengan tidak semua populasi mempunyai kesempatan yang sama dipilih sebagai sampel, namun dipilih yang sesuai dengan tujuan penelitian ini, yaitu masyarakat yang menguasai lahan HGU PT. Karyadeka Alam Lestari, berada di Desa Trisobo Kecamatan Boja

Kabupaten Kendal. Sehingga sampel dalam penelitian ini yang kemudian dijadikan responden adalah :

(1) Sepuluh warga masyarakat Desa Trisobo Kecamatan Kendal yang menguasai lahan Hak Guna Usaha (HGU) milik PT. Karyadeka Alam Lestari;

(2) PT. Karyadeka Alam Lestari;

Untuk menyempurnakan data, dikumpulkan pula data dari para pihak yang dijadikan narasumber yang dianggap mengetahui permasalahan obyek yang diteliti, yaitu

1. Kepala Desa Trisobo;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal;
3. Camat Boja Kabupaten Kendal.

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1) Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat. Data primer diperoleh dengan :

(a) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-

orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari di Kecamatan Boja Kabupaten Kendal (narasumber). Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>35</sup>

(b) Daftar pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada orang-orang menguasai lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari di Kecamatan Boja Kabupaten Kendal (responden), untuk memperoleh jawaban secara tertulis.

2) Data sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder terdiri dari:

(a) Bahan-bahan hukum primer, meliputi :

1. Peraturan perundang-undangan, yaitu :

- i. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- ii. Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Dari yang Berhak atau Kuasanya;

2. Peraturan Pemerintah, meliputi :

---

<sup>35</sup> Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985). Hal. 26

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti-Kerugian;
  - b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.
3. Keputusan Presiden, yaitu Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat;
4. Peraturan Menteri :
- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
  - b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
  - c. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan

- (b) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

Buku-buku mengenai Pendaftaran Tanah, Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Perkembangannya, buku tentang Penyelesaian sengketa Pertanahan, buku tentang Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah serta buku-buku mengenai Program Landrefom. Selain itu, dalam penulisan tesis ini juga digunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Hasil penelitian.

Untuk hasil penelitian terdiri dari tesis tentang status penguasaan hak atas tanah.

3. Makalah dan Artikel, meliputi makalah tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa dan makalah tentang pokok-pokok pikiran mengenai penyelesaian konflik agraria yang hasil dari Lokakarya Persiapan Pembentukan Komite Nasional untuk Penyelesaian Konflik Agraria.

## **E. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara

deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>36</sup>

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

---

<sup>36</sup> Soeryono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta :UI Press, cetakan 3, 1998)  
Hal. 10

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari

##### A.1. Sejarah Penguasaan Lahan Masyarakat Desa Trisobo

Bermula dari suatu wilayah yang bernama Ngaglik sebagai wilayah permukiman penduduk berjumlah sekitar 28 jiwa dengan warga sekitar 7 Kepala Somah (KK), sesepuhnya bernama Ki Jiworogo.<sup>37</sup> Oleh karena merasa lahan mereka untuk bercocok tanam terlalu sempit, maka mereka berkeluarga dipimpin oleh Ki Jiworogo berencana untuk berpindah mencari lahan pertanian yang tepat dan luas.

Pada tahun 1862 Ki Jiworogo bertemu dan diterima oleh Den Ayu Putri (asal Kerajaan Surakarta)<sup>38</sup> di alas Bromarkoto, terjadilah perpindahan warga Ngaglik ke wilayah alas Bromarkoto, untuk *ngangsu kaweruh* (berguru) kepada Den Ayu Putri tentang ilmu *Kanuragan* dan bercocok tanam.

Untuk mendapat lahan pertanian, dilakukan pembukaan hutan Bromarkoto sebagai lahan pertanian dan perumahan dengan ditunjuk pemuka-pemuka sebagai pemimpin. Untuk Ki Jiworogo mendapatkan pembagian pembukaan hutan / alas Bromarkoto di wilayah tengah, yaitu Blok Bon Jiwo Cilik, Blok Bon Jiwo Gede, Blok Watudalang, Blok Bon Putri dan Blok Senjoyo.

Pada tahun 1917 diadakan musyawarah untuk membentuk pemimpin (petingg/lurah) yang dipilih secara kesepakatan warga dan terpilihlah Ki Jiworogo menjadi petinggi / lurah pertama. Didampingi Ki Supondriyo, Ki Sononggo, Ki Gigu Tasiyah dan dayang Sepetuk. Mereka menamakan wilayah tersebut menjadi Desa Putrisobo (disingkat menjadi Trisobo) artinya *Tri = Putri, Sobo =*

---

<sup>37</sup> Sumber dari Proposal Permohonan Tanah Bekas PT. Karyadeka Alam Lestari, warga Tani Desa Trisobo, PPNT, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, 2008, hal : 3.

<sup>38</sup> **Ibid**, hal. 4

*kelana/mengembara*, yaitu tiga putri yang mengembara. Oleh karena orang-orang yang berada di wilayah ini sebagian besar dari Desa Ngaglik, maka desa tersebut ditambah menjadi Desa Ngaglik Trisobo.

Pada tahun 1920 dibangunlah perkebunan Kalimas oleh Perusahaan Inggris yang bernama Pemenukan dan Tjiasem Lands (P&T Lands) dengan luas perkebunan selengkapnya sebagai berikut:

1. Afdeling Kalimas	: 292.02 ha;
2. Afdeling Pesantren	; 232.42 ha;
3. Afdeling Semak	: 204.93 ha;
4. Afdeling Rember	: 138.09 ha;
5. <u>Afdeling Trisobo</u>	<u>; 151.30 ha.</u>
Jumlah Total	: 1.018.79 ha

Perkebunan Kalimas tersebut bergerak dibidang komoditi tanaman Kopi, Kakau dan Randu, yang pada tahun 1955 tanaman tersebut dikonversi menjadi tanaman Karet.

Tahun 1964 melalui proses nasionalisasi PT. P&T Lands diambil alih oleh Pemerintah RI dengan nama PPN DWIKORA IV dan tahun 1971 PPN DWIKORA IV dirubah menjadi PP SUBANG.

Pada tahun 1972, tepatnya mulai tanggal 14 April 1972 berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 3 Tahun 1971 PP SUBANG dialihkan kepada PT. Tatar Anyar Indonesia sebuah perusahaan patungan antara swasta Inggris dan swasta nasional dengan Pemerintah RI berdasarkan SK Menteri Pertanian No. 500/KPTS/UM-IX/1973 dan ijin HGU atas nama PT. Tatar Anyar Indonesia dikeluarkan berdasarkan SK Mendagri No. 67/HGU/DA/80 tertanggal 25 September, terhitung mulai tanggal 31 Desember 1972 sampai dengan 31 Desember 2002.

Pada tanggal 28 Maret 1996 PT. Tatar Anyar Indonesia pengelolaannya beralih kepada PT. Greenvalley Indah Estate melalui jual beli dihadapan PPAT Joko Walijatun, Direktur Pendaftaran Hak Atas Tanah, tanggal 29 Nopember 1997 No. 4/Jateng/1996.

Pada tahun 1997 berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C2-5519 HT.0104 TH 1997 tanggal 25 Juni 1997 dan akta Notaris No. 258 tanggal 27 Mei 1997 yang dibuat dihadapan Irawan Soerodjo, SH. Notaris di Jakarta terjadi perubahan dari nama PT. Greenvalley Indah Estate menjadi PT. Karyadeka Alam Lestari.

Perusahaan tersebut menguasai lahan wilayah Desa Ngaglik Trisobo seluas 32 ha Blok Den Ayu Putri dan 27 ha di Blok Bon Brayu serta Blok Watudalang. Cara penguasaan PT. P&T Lands pada waktu itu (1918), yaitu dengan cara memaksa rakyat dan menggusur rakyat dari lahan pertanian mereka yang kemudian dijadikan lahan kopi (tahun 1935), kemudian terjadi alih fungsi dari kebun kopi menjadi kebun karet yang ditanam secara tumpangsari.

Penguasaan lahan berlanjut saat jaman Jepang menduduki Wilayah Indonesia, rakyat Desa Ngaglik Trisobo dipaksa untuk menanam tanaman Jarak untuk keperluan Pemerintah Jepang. Selain itu rakyat juga dipaksa dengan cara pemerasan dengan menarik pajak berupa hasil panen yang diberi nama gabah "*kumai*" sampai dengan tahun 1945 pada saat Indonesia merdeka.

Pada tahun 1945 setelah Indonesia merdeka, tanah perkebunan di Ngaglik Trisobo dikembalikan kepada negara dengan status Hak Erfpacht dan pada saat itu pula rakyat menggarap kembali tanah yang dulunya adalah tanah pertanian rakyat (menurut mereka).

Pada tahun 1960 dengan lahirnya UUPA, maka terjadi perubahan terhadap tanah-tanah lama dengan Ketentuan Konversi, yaitu perubahan secara yuridis dari tanah-tanah hak lama menjadi salah satu hak dalam UUPA (Konversi). Menurut ketentuan-ketentuan konversi UUPA, Hak Erfpacht untuk perkebunan besar di konversi menjadi Hak Guna Usaha (HGU) yang diatur dalam Pasal III Ketentuan Konversi UUPA. Tahun 1964 terjadi nasionalisasi tanah-tanah perkebunan yang akhirnya Hak Guna Usaha (HGU) beralih pada PT. Karyadeka Alam Lestari sampai dengan sekarang.

Pada orde reformasi, tepatnya mulai tahun 1999 rakyat Desa Trisobo menghendaki kembalinya tanah mereka. Sampai saat konflik tuntutan pencabutan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari masyarakat masih menduduki lahan dan menggarapnya secara aktif dan intensif.

Dasar tuntutan masyarakat adalah berdasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Pasal 4, yaitu :

“tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak barat yang sudah diduduki oleh rakyat ditinjau dari sudut tataguna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tetap diperuntukan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian akan diberikan hak baru yang mendudukinya”.

Atas dasar Pasal 4 diatas, warga Trisobo menuntut hak baru atas kembalinya tanah mereka yang telah dirampas oleh penjajah dan kemudian dikuasai oleh PT. Karyadeka Alam Lestari. Tuntutan warga adalah lahan garapan pertanian, yaitu tanah ulayat hak warga yang seharusnya diberikan kepada warga masyarakat Desa Ngaglik Trisobo (Desa Trisobo), apalagi Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari sudah habis masa berlakunya sejak tanggal 31 Desember 2002, yang sampai saat ini ijin perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) yang diajukan PT. Karyadeka Alam Lestari belum disetujui oleh BPN karena terjadinya konflik antara masyarakat warga Desa Trisobo dengan PT. Karyadeka Alam Lestari

Tuntutan warga adalah agar Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari ditolak perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU)-nya dan menjadikan tanah bekas Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari menjadi Obyek Landreform. Dalam pengajuan tuntutan tersebut, warga Desa Trisobo membentuk organisasi dengan nama Paguyuban Petani Ngaglik Trisobo (PPNT).

Kawasan yang disengketakan merupakan kawasan perkebunan karet yang dikenal dengan sebutan Perkebunan Karet Kalimas. Sejak tahun 1924, Perkebunan Karet Kalimas dikuasai dan diusahakan oleh Perusahaan Swasta pada masa kolonial yaitu Maattscappy Ter Exploitatie Der Pamanoekan En Tjiasem Landen Geute Batavia sesuai dengan syarat hak tanah nomor 235 tertanggal 13 Mei 1924, tanah

tersebut dikuasai dengan Hak Erfpacht Verponding nomor 86, 83, dan Hak Eigendom Verponding nomor 21, dengan total luas keseluruhan adalah ± 1.020 ha dan keseluruhan lahan tersebut terletak di Kabupaten Kendal.

Atas dasar ketentuan tersebut kemudian warga menuntut hak baru atas kembalinya tanah tersebut, yang menganggap lahan sampai pertanian yang dituntut adalah tanah ulayat hak warga, yang seharusnya diberikan kepada warga masyarakat Desa Ngaglik Trisobo ( Desa Trisobo ) terlepas dari siapa sekarang yang menguasai, apabila sekarang HGU sudah habis masa berlakunya sejak tanggal 31 Desember 2002 s/d sekarang ( 2008).<sup>39</sup>

## **A.2. Sejarah Penguasaan Lahan Oleh PT. Karyadeka Alam Lestari**

Pada tahun 1964 Perkebunan Karet Kalimas yang diusahakan oleh perusahaan swasta asing tersebut dinasionalisasikan oleh Pemerintah Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 6 tahun 1964, dan sejak dikeluarkannya peraturan tersebut, Perkebunan Karet Kalimas diambil alih atau dikuasai oleh Negara. Setelah dibawah penguasaan Negara, maka Pemerintah mengeluarkan keputusan melalui Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria nomor 75/Kompak/1964 yang menyatakan bahwa lahan perkebunan karet kalimas dikuasai dan dikelola oleh Perusahaan Perkebunan Negara Kesatuan Dwikora IV yang kemudian menjadi Perusahaan Perkebunan Subang. Pemerintah pada tahun 1972 mengeluarkan PP nomor 3 tahun 1972 yang mendasari diadakannya perjanjian kerja sama antara pemerintah RI dengan The Anglo Indonesia Plantation Ltd. (perseroan dari Inggris) untuk membentuk perusahaan PT. Tatar Anyar Indonesia yang berkedudukan di Bandung. Sesuai Peraturan Pemerintah di atas, maka sejak tanggal 14 April 1972 Perusahaan Perkebunan Subang dialihkan penguasaan dan pengelolaannya kepada PT.Tatar Anyar Indonesia.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Sumber dari Proposal Permohonan Tanah Bekas PT Karya DekA Alam Lestari ( KAL ) Warga Tani Desa Trisobo Yang Bergabung Di Paguyuban Petani Ngaglik Trisobo ( PPNT ) Kec. Boja Kab. Kendal, Tahun 2008, hal : 8

<sup>40</sup> PT. Tatar Anyar Indonesia adalah perusahaan patungan THE ANGLO INDONESIA PLANTATIONS, antara Inggris dengan Pemerintah RI dan Swasta Nasional.

Selanjutnya Perkebunan Karet Kalimas beralih kepada PT.Tatar Anyar Indonesia, pada tahun 1972 PT.Tatar Anyar Indonesia mengajukan permohonan Hak Guna Usaha atas lahan perkebunan karet kalimas kepada Menteri Dalam Negeri. Pada tahun 1980 Menteri Dalam Negeri memutuskan untuk menyetujui permohonan HGU dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri nomor SK 67/HGU/DA/80 HGU dengan diberikan jangka waktu HGU adalah selama 25 tahun yang mulai berlaku sejak tanggal 31 Desember tahun 1972 dan berakhir sampai dengan tanggal 31 Desember 1997. Berdasarkan persetujuan pemberian HGU oleh Menteri Dalam Negeri maka telah diterbitkan/dikeluarkan sertifikat Hak Guna Usaha tanggal 17 Januari 1983 sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Guna Usaha No.2 / Kedungpane;
- 2) Sertifikat Hak Guna Usaha No.1 / Ngadirgo;
- 3) Sertifikat Hak Guna Usaha No.1 / Tambangan;
- 4) Sertifikat Hak Guna Usaha No.1 / Mijen.

Pada tanggal 3 juni 1981 dikeluarkan sertifikat HGU sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Guna Usaha No.1/ Trisobo;
- 2) Sertifikat Hak Guna Usaha No.1/ Kertosari.

Dengan luas seluruhnya  $\pm$  1.017,70 ha terletak di Kecamatan Mijen Kodya Semarang, serta Kecamatan Boja dan Kecamatan Singaraja Kabupaten Kendal.

Mengingat jangka waktu berlakunya HGU tersebut hanya 25 tahun, sedangkan sesuai dengan perjanjian antara Pemerintah RI dengan The Anglo Indonesian Plantation Ltd. sebagaimana yang tertuang dalam PP No. 3 Tahun 1972 artikel 8 dinyatakan pemerintah RI akan memberikan HGU selama 30 tahun sejak 1972 kepada PT.Tatar Anyar Indonesia. Maka berdasarkan PP No.3 tersebut diatas, PT. Tatar Anyar Indonesia mengajukan permohonan perubahan jangka waktu berlakunya HGU dari 25 tahun menjadi 30 tahun kepada Kepala BPN melalui Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah. Pada tahun 1989 Kepala BPN menyetujui perubahan jangka waktu berlakunya HGU tersebut dari 25 tahun menjadi 30 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2002.

Pada tanggal 26 Maret 1996 perusahaan kebun karet kalimas oleh PT.Tatar Anyar Indonesia telah dialihkan kepada PT.Greenvaley Indah Estate dihadapan Direktur Pendaftaran Tanah, Djoko Walijatun S.H. PT.Greenvaley Indah Estate adalah perseroan yang didirikan dengan fasilitas PMA sebagaimana ternyata dalam persetujuan Presiden nomor 361/I/PMA/1994 tanggal 18 November 1994 dengan tujuan untuk membangun Kebun Karet Terpadu dengan luas areal pengelolaan seluas 1.500 ha terletak di Kabupaten Kendal dan Kotamadya Semarang.

Kepemilikan saham dari PT.Greenvaley Indah Estate dimiliki oleh perusahaan dari Inggris yaitu Greenvaley Holding PLC Plantations & General Invesment. Pengalihan pengelolaan yang dilaksanakan diatas sebelumnya telah memperoleh rekomendasi dari Kepala Dinas Perkebunan Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Tengah nomor 525.5/7960 tertanggal 19 Desember 1995.

Setelah dilaksanakan pengalihan pengelolaan dan perusahaan kebun karet kalimas, maka PT. Greenvaley Indah Estate pada tahun 1996 mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria/Kepala BPN untuk pemindahan HGU dari PT. Tatar Anyar Indonesia kepada PT. Greenvaley Indah Estate, dan atas pengajuan tersebut Menteri Agraria/Kepala BPN menyetujui pemindahan HGU tersebut sebagaimana yang tertuang dalam Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5-VIII-1996 dan nomor 6-VIII-1996 tertanggal 3 September 1996 tentang Pemberian Ijin Pemindahan Hak Guna Usaha dari PT. Tatar Anyar Indonesia kepada PT. Greenvaley Indah Estate berkedudukan di Jakarta atas tanah perkebunan seluas 149,3 ha terletak di desa Trisobo dan desa Kertasari Kabupaten Kendal dan seluas 864,4 ha di desa Mijen, Ngadirgo, Tambangan, Kedungpane Kotamadya Semarang.

Pada tahun 1997 kepemilikan saham PT.Greenvaley Indah Estate telah berubah dari pemegang lama yaitu Greenvaley Holding PLC & General Invesment PLC dengan pemegang saham baru yaitu PT. Karyadeka Griya Semesta dan PT. Karyadeka Panca Murni, sebagaimana yang tertuang dalam akta nomor 95 Share

Purchase and Transfeer Agreement tertanggal 15-03-1996 yang dibuat oleh Notaris Ny. R. Arie Soetardjo, S.H. dan ditindaklanjuti dengan pelunasan jual beli saham berdasarkan akta nomor 108 tertanggal 22-05-1997 tentang Pelunasan Jual Beli Saham yang dibuat oleh Notaris Irawan Soerodjo, S.H.

Mengingat status perseroan adalah perseroan dengan fasilitas PMA maka atas perubahan kepemilikan tersebut PT.Greenvaley Indah Estate telah mendapat persetujuan dari Menteri Negara Penggerak Investasi/Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) nomor 562/III/PMA/1997 perihal Persetujuan Perubahan Pemilikan Saham.

Berkaitan dengan kepemilikan saham di PT.Greenvaley Indah Estate oleh swasta nasional yaitu PT.Karyadeka Griya Semesta dan PT.Karyadeka Panca Murni dan mengingat status pemilikan saham sebelumnya adalah PMA dimana pemegang sahamnya adalah perusahaan asing, dan sekarang beralih ke perusahaan swasta nasional, maka perseroan mengajukan permohonan ke Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) untuk perubahan pemelik saham. Atas permohonan tersebut PT.Greenvaley Indah Estate telah mendapat persetujuan dari Meninves/Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) sebagaimana yang tertuang dalam Surat Keputusan nomor 15/V/PMDN/1997 tentang Pengalihan Status PMA menjadi PMDN.

Dengan adanya perubahan diatas, nama PT.Greenvaley Indah Estate berubah menjadi PT. Karyadeka Alam Lestari dan atas perubahan tersebut PT. Karyadeka Alam Lestari telah mendapat keputusan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor C2-5519.HT.01.04 tahun 1997 dan telah diumumkan dalam Lembaran Negara RI nomor 4 tahun 1998. Selanjutnya sehubungan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2002, maka pada tahun 1999 PT. Karyadeka Alam Lestari mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) atas kebun Kalimas.

Ijin perpanjangan HGU diajukan dan disesuaikan dengan keputusan Menteri Kehutanan dan Perkebunan RI No. 107/KPTS-II/1999 tanggal 3 Maret 1999. Namun

demikian sehubungan masih terdapat masalah, maka SK perpanjangan tersebut sampai saat ini belum keluar.

**B. Proses Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal**

**B.1. Proses Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat dan Alasan yang Mendasari**

Tanah yang sekarang dikuasai oleh masyarakat terletak Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dengan luas keseluruhan 67,9 Ha merupakan Tanah Hak Guna Usaha (HGU) milik PT. Karyadeka Alam Lestari yang dikenal dengan nama Perkebunan Kalimas dengan luas keseluruhan 151,30 Ha yang berakhir jangka waktu HGU-nya pada tahun 2002.

Pada tahun 1972 perkebunan Karet Kalimas PT.Tatar Anyar Indonesia mengajukan permohonan Hak Guna Usaha atas lahan perkebunan karet kalimas kepada Menteri Dalam Negeri. Pada tahun 1980 Menteri Dalam Negeri memutuskan untuk menyetujui permohonan HGU dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri nomor SK 67/HGU/DA/80 HGU dengan diberikan jangka waktu HGU

adalah selama 25 tahun dimulai sejak tahun 1972 dan berakhir jangka waktunya sampai dengan tanggal 31 Desember 1997.<sup>41</sup>

Berlakunya HGU tersebut hanya 25 tahun, sedangkan sesuai dengan perjanjian dengan Pemerintah RI dengan The Anglo Indonesia Plantation Ltd sebagaimana tertuang dalam PP 3 /1972 artikel 8 dinyatakan bahwa Pemerintah RI akan memberikan HGU selama 30 tahun sejak tahun 1972 kepada PT Tatar Anyar Indonesia, maka berdasarkan PP 3/1972 tersebut PT Tatar Anyar Indonesia mengajukan permohonan perubahan jangka waktu berlakunya HGU dari 25 tahun menjadi 30 tahun kepada Ka BPN melalui Gubernur KDH Tingkat I Jawa Tengah ( pada waktu itu ). Dan tahun 1989 Ka BPN menyetujui perubahan jangka waktu berlakunya HGU dari 25 tahun menjadi 30 tahun yang berakhir jangka waktunya pada tanggal 31 Desember 2002.

Selanjutnya Hak Guna Usaha PT. Tatar Anyar Indonesia beralih kepada PT. Greenvaley Indah Estate berkedudukan di Jakarta atas tanah perkebunan seluas 149,3 ha terletak di desa Trisobo dan desa Kertasari Kabupaten Kendal dan seluas 864,4 ha di desa Mijen, Ngadirgo, Tambangan, Kedungpane Kota Semarang.

Pada tahun 1997 kepemilikan saham PT.Greenvaley Indah Estate telah berubah dari pemegang lama yaitu Greenvaley Holding PLC & General Invesment PLC dengan pemegang saham baru yaitu PT. Karyadeka Griya Semesta dan PT. Karyadeka Panca Murni, sebagaimana yang tertuang dalam akta nomor 95 Share Purchase and Transfeer Agreement tertanggal 15-03-1996 yang dibuat oleh Notaris Ny. R. Arie Soetardjo, S.H. dan ditindaklanjuti dengan pelunasan jual beli saham berdasarkan akta nomor 108 tertanggal 22-05-1997 tentang Pelunasan Jual Beli Saham yang dibuat oleh Notaris Irawan Soerodjo, S.H.

Proses penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat, berawal pada tahun 1999. Pada waktu PT. Karyadeka Alam Lestari masuk sebagai pemegang

---

<sup>41</sup> Sutrisno Tasman, wawancara, Ka. Divisi Perkebunan PT. Karyadeka Alam Lestari, pada tanggal 3 Juni 2008

Hak Guna Usaha (HGU) atas kebun tersebut, sebagai wujud kontribusi PT. Karyadeka Alam Lestari kepada masyarakat sekitar adalah dengan melakukan beberapa hal, antara lain :<sup>42</sup>

1. Mempekerjakan warga sekitar untuk tenaga sadapan maupun pekerjaan lapangan;
2. Memelihara ruas jalan sepanjang 5 km, dari lokasi kebun yang melewati desa sampai dengan lokasi pabrik pengolahan;
3. Melakukan pola tumpangsari lahan tanaman karet;
4. Membantu dana dan lain-lain apabila ada kegiatan desa.

PT. Karyadeka Alam Lestari juga melakukan kerjasama dengan masyarakat melalui pola tumpangsari, sehingga masyarakat dengan mudah dapat turut serta menanami sebagian dari lahan kebun. Dari hal ini yang apada akhirnya merupakan awal penguasaan lahan HGU PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat.

Selain tumpasari, menurut Sutrisno Tasman PT. Karyadeka Alam Lestari juga melaksanakan kegiatan pembinaan masyarakat sekitar, antara lain :

1. Memanfaatkan semaksimal mungkin tenaga kerja dari masyarakat sekitar perkebunan sesuai dengan kebutuhan perusaha/perkebunan;
2. Membangun kerjasama / kemitraan dengan koperasi dan masyarakat sekitar perusaha/perkebunan.

---

<sup>42</sup> Sutrisno Tasman, *wawancara*, Ka. Divisi Perkebunan PT. Karyadeka Alam Lestari, pada tanggal 3 Juni 2008

Berdasarkan hasil penelitian, dari luas keseluruhan lahan yang dikuasai oleh PT. Karyadeka Alam Lestari dimanfaatkan sebagai berikut :<sup>43</sup>

- a. Tanah yang ditanami : 82.58 ha;
- b. Tanah untuk bangunan : 0.82 ha;
- c. Tanah cadangan : 18 ha; (dijarah)
- d. Tanah yang tidak dapat ditanami : 47.9 ha; (dijarah)
- e. Lain-lain (jalan, jurang, lapangan) : 2 ha

Dari luas kebun yang ditanami seluas 82.58 ha, menghasilkan 791 ton/ha/th pada tahun 2005 dan meningkat menjadi 927 ton/ha/th pada tahun 2006. Namun pada tahun 2007 turun menjadi 624 ton/ha/th, hal ini dikarenakan terjadi kemarau panjang selama 7 bulan.<sup>44</sup>

Sebelum era reformasi tahun 1998, pola kemitraan antara masyarakat dengan PT. Karyadeka Alam Lestari pada dasarnya tidak ada masalah. Namun sejak adanya reformasi tahun 1999, masyarakat mulai berani menjarah lahan yang selama ini digunakan dengan pola tumpangsari dengan cara membat pohon karet yang selanjutnya lahan tersebut diklaim milik mereka. Alasan mereka mengklaim lahan tersebut milik mereka adalah tidak jelas, hanya asal dan modal nekat.<sup>45</sup>

Tindakan penguasaan lahan oleh masyarakat tersebut didasarkan pada alasan bahwa lahan tersebut asal usulnya milik

---

<sup>43</sup> Laporan Kegiatan Usaha Perkebunan Periode Laporan : Semester II Tahun 2007 PT. Karyadeka Alam Lestari.

<sup>44</sup> Laporan Kegiatan Usaha Perkebunan Periode Laporan : Semester II Tahun 2007 PT. Karyadeka Alam Lestari.

<sup>45</sup> Sutrisno Tasman, *wawancara*, Ka. Divisi Perkebunan PT. Karyadeka Alam Lestari, pada tanggal 3 Juni 2008

masyarakat Desa Trisobo, sehingga mereka bermaksud untuk mengambil alih lahan. Hal ini terjadi pada tahun 2000, kemudian warga menggarap lahan dengan ditanami buah-buahan, sengon dan polowijo sudah berjalan 6 tahun.<sup>46</sup>

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, alasan warga masyarakat Desa Trisobo Kecamatan Boja yang menguasai lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari, dari 10 (sepuluh) responden 5 (50%) beralasan bahwa lahan tersebut milik nenek moyang atau pendiri atau sesepuh Desa Trisobo dan 3 (30%) beralasan karena tidak mempunyai lahan pertanian, sedangkan 2 (20%) beralasan hanya ikut-ikutan dan nekat.

Tuntutan dari warga adalah diberikannya hak baru kepada warga atas kembalinya tanah yang mereka duduki dan mereka garap. Warga menganggap bahwa lahan garapan pertanian yang mereka duduki adalah tanah ulayat hak warga, sehingga seharusnya dikembalikan lagi ke masyarakat Desa Trisobo setelah habis masa berlakunya Hak Guna Usaha (HGU) sejak tanggal 31 Desember 2002, terlepas dari siapa sekarang yang menguasai.

Masyarakat warga Trisobo juga memberikan bukti fisik tentang adanya tanah ulayat warga, yaitu adanya pesanggrahan, bekas Candi Raden Sanjaya, Batu Tumpang / Batu Panempang, Makam Keramat / Petilasan Den Ayu Putri (yang dianggap oleh masyarakat sebagai pendiri Desa Trisobo, nama blok tanah dan Peta Desa).

---

<sup>46</sup> Isi Surat Permohonan Pelepasan Tanah EX PT. Karyadeka Alam Lestari Nomor 015/SKP/18/XI/2006 yang ditandatangani oleh Djarmadji selaku Kepala Desa Trisobo

Tuntutan terakhir dari warga adalah penolakan untuk perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari dan tanah bekas Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari tersebut dijadikan sebagai Obyek Landreform dan distribusikan kepada masyarakat / petani penggarap.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan maupun penelitian dokumen, ternyata lahan yang dituntut oleh warga dan diklaim sebagai tanah ulayat mereka adalah lahan yang sebelumnya sudah dilakukan penggarapan oleh masyarakat bekerja sama dengan PT. Karyadeka Alam Lestari dengan pola tumpang sari.

Setelah menguasai dan mengolah lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari, masyarakat Desa Trisobo mendapat legalitas dengan terdaftar di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan yang mereka anggap sebagai bukti legalitas atas kepemilikan tanah tersebut berupa Surat Bukti Pembayaran PBB. Namun tanpa sebab yang jelas menurut Jaswadi, Ketua PPNT PBB tersebut dibatalkan oleh Kantor Pajak.<sup>47</sup>

Proses penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari yang dilakukan oleh warga masyarakat Desa Trisobo dari hasil penelitian secara yuridis tidak dapat dibenarkan, karena Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari sedang dilakukan proses perpanjangan. Untuk perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU), perusahaan pemegang hak harus mengajukan permohonan

---

<sup>47</sup> Jaswadi, *wawancara*, Ketua PPNT (Paguyuban Petani Ngaglik Trisobo), pada tanggal 31 Mei 2008.

perpanjangan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu haknya berakhir. Perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari diajukan pada tahun 2000, namun karena adanya konflik dengan warga sampai sekarang permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) belum dikabulkan oleh BPN.

Pendudukan tanah / penyerobotan tanah tanpa seijin yang mempunyai tanah adalah dilarang oleh Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960. dapat dikatakan bahwa warga masyarakat Desa Trisobo telah melakukan pendudukan tanah tanpa ijin PT. Karyadeka Alam Lestari dari tahun 1999, sehingga dapat dikatakan bahwa warga masyarakat melakukan pelanggaran dan dapat diselesaikan melalui Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960.

Klaim tanah-tanah perkebunan yang diduduki oleh rakyat bagi masyarakat / warga adalah asal mulanya tanah milik nenek moyang mereka merebak setelah bergulirnya orde / era reformasi. Hal tersebut harus dibuktikan secara yuridis terhadap bagaimana perolehan tanahnya pada waktu itu. Apabila dilihat dari data sekunder / dokumen-dokumen PT. Karyadeka Alam Lestari, maka perolehan Hak Guna Usaha (HGU) perkebunan Kalimas sampai dengan penguasaan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari adalah "*lega*" sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ada tahapan-tahapan yuridis yang dia lakukan dan buktikan dengan surat keputusan dan akta otektik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Apalagi PT. Karyadeka Alam Lestari adalah pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dengan dibuktikan sertipikat HGU

No. 1/Trisobo dan HGU No. 1/Kertosari. Fungsi sertipikat tanah merupakan alat bukti hak kepemilikan tanah sebagai alat bukti yang kuat. Sehingga apabila meragukan keabsahan dari kepemilikan tanah tersebut harus dibuktikan dengan proses di pengadilan. Pengadilan akan menilai dan menentukan keabsahan kepemilikan tanah di wilayah Trisobo tersebut.

Pajak Bumi dan Bangunan menurut Pasal 4 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 menyatakan bahwa:

*“Tanda pembayaran /pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak”.*

Meskipun masyarakat Trisobo telah mendapat legalitas atas tanah garapan Hak Guna Usaha PT. Karyadeka Alam Lestari setelah menguasai lahan tersebut berupa bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), hal itu tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah bekas Hak Guna Usaha PT. Karyadeka Alam Lestari, apalagi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut telah dihapus atau dibatalkan oleh kantor pajak setempat, sehingga masyarakat tidak pernah membayar pajak lagi atas tanah tersebut.

Dengan demikian penguasaan tanah bekas Hak Guna Usaha PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat Trisobo tidak dibenarkan karena tidak berdasarkan alas hak yang dilindungi oleh hukum karena bukti-bukti tertulis yang mendukung penguasaan tanah tersebut tidak ada.

## **B.2. Proses Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Ditinjau Dari Ketentuan Hukum Tanah Nasional**

Pada tahun 1972 Pemerintah mengeluarkan PP nomor 3 tahun 1972 yang mendasari diadakannya perjanjian kerja sama antara pemerintah RI dengan The Anglo Indonesia Plantation Ltd. (perseroan dari Inggris) untuk membentuk perusahaan PT. Tatar Anyar Indonesia yang berkedudukan di Bandung. Sesuai Peraturan Pemerintah di atas, maka sejak tanggal 14 April 1972 Perusahaan Perkebunan Subang dialihkan penguasaan dan pengelolaannya kepada PT.Tatar Anyar Indonesia.

Mengingat jangka waktu berlakunya HGU tersebut hanya 25 tahun, sedangkan sesuai dengan perjanjian antara Pemerintah RI dengan The Anglo Indonesian Plantation Ltd. sebagaimana yang tertuang dalam PP No. 3 Tahun 1972 artikel 8 dinyatakan pemerintah RI akan memberikan HGU selama 30 tahun sejak 1972 kepada PT.Tatar Anyar Indonesia. Maka berdasarkan PP No.3 tersebut diatas, PT. Tatar Anyar Indonesia mengajukan permohonan perubahan jangka waktu berlakunya HGU dari 25 tahun menjadi 30 tahun kepada Kepala BPN melalui Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah. Pada tahun 1989 Kepala BPN menyetujui perubahan jangka waktu berlakunya HGU tersebut dari 25 tahun menjadi 30 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2002.

Pada tanggal 26 Maret 1996 perusahaan kebun karet kalimas oleh PT.Tatar Anyar Indonesia telah dialihkan kepada PT.Greenvalely Indah Estate dihadapan Direktorat Pendaftaran Tanah, Djoko Walijatun S.H. PT.Greenvalely Indah Estate adalah perseroan yang didirikan dengan fasilitas PMA sebagaimana ternyata dalam persetujuan Presiden nomor 361/I/PMA/1994 tanggal 18 November 1994 dengan tujuan untuk membangun Kebun Karet Terpadu dengan luas areal pengelolaan seluas 1.500 ha terletak di Kabupaten Kendal dan Kotamadya Semarang.

Pada tahun 1997 kepemilikan saham PT.Greenvalely Indah Estate telah berubah dari pemegang lama yaitu Greenvalely Holding PLC & General Invesment

PLC dengan pemegang saham baru yaitu PT. Karyadeka Griya Semesta dan PT. Karyadeka Panca Murni, yang selanjutnya berubah nama menjadi PT. Karyadeka Alam Lestari.

Penguasaan lahan Hak Guna Usaha oleh PT. Karyadeka Alam Lestari tidak lepas dari sejarah lahan tersebut yang dahulu pada masa penjajahan termasuk lahan perkebunan dengan status Hak Erfpacht. Hak tersebut merupakan Hak Usaha yang diatur dalam Pasal 720 KUH Perdata, yaitu suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya dan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikan baik berupa uang, hasil atau pendapatan.<sup>48</sup>

Dalam prakteknya ada bermacam-macam Hak Erfpacht yang diberikan oleh Pemerintah Belanda, antara lain :<sup>49</sup>

- Hak Erfpacht untuk perkebunan besar;
- Hak Erfpacht untuk pertanian kecil;
- Hak Erfpacht untuk perumahan.

Akan tetapi KUHPdt tidak mengatur atau tidak menetapkan jangka waktu berlakunya Hak Erfpacht dan biasanya hanya berlaku untuk jangka waktu yang telah dijanjikan, sehingga ada kemungkinan hak tersebut diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan bahkan cenderung selamanya atau abadi.

Dengan diundangkannya UUPA yang berlaku secara sah pada tanggal 24 September 1960, maka semua hak-hak atas tanah Hukum Barat dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA. Setelah keluarnya UUPA, Hak Erfpacht tersebut dikonversi menjadi sesuai dengan yang diatur dalam UUPA.

---

<sup>48</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, ***Kamus Hukum***, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita cetakan kesembilan), Hal. 38

<sup>49</sup> Achmad Chulaemi, ***Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya***. (Semarang: FH Undip, 1993), Hal. 43

Sebagaimana telah disebutkan diatas, bahwa dalam praktek ada bermacam-macam Hak Erfpacht yang diberikan, antara lain:

1. Hak Erfpacht untuk perkebunan besar;
2. Hak Erfpacht untuk perumahan;
3. Hak Erfpacht untuk pertanian kecil;
4. Hak Erfpacht Abadi.

Dengan berlakunya UUPA, maka hak-hak tersebut dikonversi. Hak Erfpacht untuk perkebunan besar menurut Pasal III UUPA ayat (1) adalah :

*“Hak Erfpacht untuk Perusahaan Kebun Besar yang ada pada mulai berlakunya undang – undang ini, sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Usaha tersebut dalam Pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu Hak Erfpacht tersebut, tetapi selam-lamanya 20 tahun”.*

Dengan demikian maka Hak Erfpacht untuk Usaha Perkebunan Besar dikonversi menjadi Hak Guna Usaha (HGU) dengan jangka waktu sisa waktu Hak Erfpacht dimaksud, dengan maksimum 20 tahun;<sup>50</sup>

Pelaksanaan konversi Hak Erfpacht untuk Perkebunan Besar dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960.

Hak-hak atas tanah hasil konversi tersebut berakhir pada 24 September 1980 dan tanahnya menjadi Tanah Negara, sehingga untuk pengaturan lebih lanjut diatur sesuai dengan UUPA dan aturan-aturan pelaksanaannya, yaitu Keputusan Presiden

---

<sup>50</sup> H. Ali Achmad Chomzah, **Hukum Agraria I (Pertanahan Indonesia)**, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), Hal. 99

Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam hal ini penulis akan sedikit menguraikan tentang Ketentuan Konversi khususnya sebagaimana diatur dalam Keppres No. 32/Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal Konversi Hak-Hak Barat dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 3/Tahun 1979 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal Konversi Hak-Hak Barat.

Penyelesaian masalah tanah – tanah bekas Hukum Barat telah berakhir setelah terbitnya Keppres No. 32/Tahun 1979, yang menyatakan bahwa tanah – tanah tersebut telah berakhir masa konversinya dan bagi tanah – tanah yang tidak diselesaikan haknya, maka menjadi tanah yang dikuasai oleh negara atau disebut Tanah Negara.

Di dalam Keppres No. 32/Tahun 1979 telah ditetapkan beberapa hal, antara lain :<sup>51</sup>

1. HGU, HGB dan HP yang berasal dari konversi Hak Barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat – lambatnya pada tanggal 24 September 1980, menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
2. Kepada pemilik lama yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan tersebut akan diberikan hak baru atas tanah tersebut, kecuali apabila tanah tersebut

---

<sup>51</sup> **Ibid**, Hal. 18

diperlukan untuk proyek – proyek pembangunan yang penyelenggaraan kepentingan umum, dan dalam hal demikian pemiliknya diber ganti rugi yang besarnya ditetapkan oleh Penitia Penaksir.

3. Tanah HGU asal Konversi Hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat dipergunakan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada masyarakat yang mendudukinya.
4. Tanah – tanah perkampungan bekas HGB dan HP asal Konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan – persyaratan yang menyangkut bekas pemegang hak tanah.
5. HGU, HGB dan HP asal Konversi Hak Barat yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah serta badan – badan negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut.

Ketentuan di dalam Keppres No. 32/Tahun 1979 ini hanya berlaku untuk tanah-tanah yang berakhir masa konversinya pada tanggal 24 September 1980, sedangkan untuk tanah – tanah bekas Hak Barat yang sebelumnya telah diperbaharui haknya sebelum tanggal 24 September 1980 peraturan ini tidak berlaku.

Setelah terbit Keppres No. 32/Tahun 1979, maka sebagai aturan penjelasnya kemudian terbit Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3/Tahun 1979. Di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3/Tahun 1979 dinyatakan bahwa:

*“tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang – undang No.5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat – lambat pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan diselesaikan menurut ketentuan – ketentuan dalam Keppres No. 32/Tahun 1979 dan Peraturan ini”.*

Dalam kaitannya dengan hal ini maka khusus untuk Hak Guna Usaha, di dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa :

- (1) Hak Guna Usaha baru yang dimaksud dalam Pasal 2 akan diberikan kepada bekas pemegang haknya jika :
  - a. Dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;
  - b. Kebun yang bersangkutan menurut penelitian Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia B), berada dalam keadaan baik dan diusahakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;
  - c. Areal perkebunan tersebut tidak seluruhnya diperlukan untuk pembangunan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum;
  - d. Bekas pemegang haknya bukan suatu perusahaan yang seluruh atau sebagian modalnya adalah modal asing.
- (2) Pemberian Hak Guna Usaha baru yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tidak meliputi bagian areal tanah yang diduduki/digarap oleh pihak lain dan terkena ketentuan Pasal 5 Undang-Undang No.51/prp/1960 serta yang diperlukan untuk pembangunan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum.

Dengan demikian menurut penulis berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari adalah sesuai dengan ketentuan hukum tanah nasional. Namun apabila Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari telah habis masa berlakunya dan PT. Karyadeka Alam Lestari masih ingin memperpanjang sedangkan masih terdapat keberatan dari masyarakat sekitar, hendaknya permasalahan tersebut diselesaikan terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) PMDN No.3/Tahun 1979 menyatakan bahwa :

*“Tanah-tanah bekas Hak Guna Usaha yang digarap/diduduki pihak lain sebagai yang dimaksud dalam Undang-undang No.5/Prp/1960 dan yang menurut pertimbangan-pertimbangan teknis tata guna tanah serta rencana pembangunan di daerah yang bersangkutan dapat dijadikan tempat permukiman penduduk atau usaha pertanian, akan diberikan dengan sesuatu hak baru kepada mereka yang memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku, sepanjang tanah yang bersangkutan tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum”.*

Tututan warga masyarakat Desa Trisobo yang mendasarkan pada Keppres RI No. 32 Tahun 1979 Pasal 4 yang berbunyi :

“tanah-tanah HGU asal konversi hak barat yang sudah diduduki oleh rakyat ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian akan diberikan hak baru kepada yang mendudukinya”

Sehingga warga menuntut hak baru atas kembalinya tanah tersebut adalah *tidak dapat dibenarkan* karena ketentuan Keppres RI No. 32 Tahun 1979 tersebut hanya berlaku untuk tanah-tanah yang berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980, sedangkan untuk tanah-tanah bekas Hak Barat yang sebelumnya telah diperbaharui haknya sebelum tanggal 24 September 1980 *peraturan ini tidak berlaku*.

Hak Guna Usaha (HGU) Kalimas sudah diberikan ijin Hak Guna Usaha (HGU) pada waktu itu atas nama PT. Tatar Anyar Indonesia berdasarkan SK Mendagri No. 67/HGU/DA/1980 tanggal 24 September 1980 mulai berlaku dari tanggal 31 Desember 1972 s/d 31 Desember 2002.

### **C. Upaya Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal**

#### **C.1. Upaya Dari Pemerintah & DPRD Kabupaten Kendal**

Pihak DPRD Kabupaten Kendal dalam hal ini Komisi A sebagai wakil akan menyerap aspirasi masyarakat atas laporan tersebut, salah satunya dengan mengundang pihak-pihak yang bersengketa untuk mengadakan pertemuan untuk membahas penyelesaian sengketa tersebut.<sup>52</sup> Termasuk juga undangan dari Pemerintah Kabupaten Kendal melalui Sekretariat Daerah.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Undangan Rapat DPRD Kabupaten Kendal Nomor : 170.005/236/DPRD, tertanggal 31 Mei 2006

<sup>53</sup> Undangan Rapat Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Kendal Nomor : 005/1234/Tib, tertanggal 5 Mei 2000

Berdasarkan hasil pertemuan-pertemuan yang telah dilaksanakan selama ini, telah dilakukan mediasi dan/atau musyawarah namun belum mencapai titik temu karena masing-masing pihak tetap pada pendiriannya. Namun demikian, hasil pertemuan-pertemuan tersebut oleh Bupati Kendal telah dikeluarkan rekomendasi dan telah dikirim kepada Gubernur Jawa Tengah yang selanjutnya ditindak lanjuti dengan pertemuan guna membahas masalah tersebut.<sup>54</sup>

Pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa melalui musyawarah sering berhasil didalam usaha penyelesaian sengketa, dan biasanya menempatkan instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional untuk bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

Sengketa Tanah Garapan merupakan konflik kepentingan berkaitan dengan pengusahaan tanah oleh pihak – pihak yang tidak berhak, di atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau di atas tanah pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 51 Prp Tahun 1960 dan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok – Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak – Hak Barat.

Bupati sangat berperan dalam hal ini, karena upaya untuk mewujudkan ketahanan pangan mempunyai hubungan erat dengan upaya untuk penguatan hak – hak atas tanah dengan penyelesaian sengketa tanah garapan. Sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota hanya membantu upaya yang dilakukan oleh Bupati / Walikota dengan melakukan koordinasi dan penyediaan data teknis yang diperlukan serta dukungan operasional lapangan.<sup>55</sup> Dengan demikian, upaya yang dilakukan oleh Pemerintah & DPRD Kabupaten Kendal hanya sebatas menjadi mediator.

## **C.2. Upaya Dari Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal**

---

<sup>54</sup> Undangan Rapat Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor : 005/01490, tertanggal 17 Maret 2007

<sup>55</sup> Ana Silviana, *Op. Cit*, hal : 126

Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar.<sup>56</sup>

Peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa hukum atas tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, khususnya Pasal 35 Mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak-hak tanah dan menyelesaikan sengketa hukum yang berhubungan dengan hak-hak tanah.

Dikeluarkannya Keputusan Presiden RI ( Keppres ) Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, adalah merupakan salah satu pelaksanaan dari prinsip – prinsip yang diamanatkan dalam TAP. MPR IX /MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Keppres ini memberi tugas kepada BPN untuk mengambil langkah – langkah percepatan pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan. Dan dalam rangka pelaksanaan Otonomi Daerah kepada Pemerintah Kabupaten / Kota ditugaskan untuk melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah di bidang pertanahan. Ada 9 kewenangan bidang pertanahan yang diberikan kepada Pemerintah Kabupaten / Kota salah satunya adalah tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> Rusmadi Murad, *Op. Cit*, Hal. 23

<sup>57</sup> *Ibid.* hal : 124.

Oleh karena itu pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal menyerahkan penyelesaian persoalan tersebut kepada pihak DPRD dan Pemerintah Kabupaten sebagai pengambil kebijakan untuk menyelesaikannya. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal hanya pelaksana keputusan penyelesaian persoalan Trisobo. Apabila memang PT. Karyadeka Alam Lestari menginginkan tanah tersebut maka pihak PT. Karyadeka Alam Lestari harus melakukan pelepasan hak garap dan memberikan ganti rugi yang layak dan sesuai serta tepat sasaran, dalam arti penerima ganti rugi adalah benar-benar pemilik tanah (masyarakat Trisobo) tetapi apabila tidak tersedia cukup dana untuk pelepasan tanah tersebut maka pihak PT. Karyadeka Alam Lestari harus melepaskan HGU atas tanah itu dan memberikannya atau mengembalikan kepada yang berhak dalam hal ini masyarakat Trisobo. Jadi apapun keputusan yang dihasilkan oleh para pihak yang bersengketa, BPN akan melaksanakan.<sup>58</sup>

### **C.3. Upaya Dari PT. Karyadeka Alam Lestari**

Untuk mencari penyelesaian sengketa penguasaan kebun Trisobo tidak semata-mata melihat dari segi bekerjanya hukum secara otonom, akan tetapi memandang bekerjanya hukum itu sebagai bagian dari bekerjanya segi-segi kehidupan masyarakat lainnya, seperti ekonomi, sosial, politik, budaya dan lain sebagainya, sehingga penyelesaiannya tidak akan menimbulkan permasalahan baru dikemudian hari.

Persoalan sengketa tanah antara warga masyarakat Trisobo dengan pihak PT. Karyadeka Alam Lestari yang berlarut-larut ditengarai sejak awal tidak untuk diselesaikan secara yuridis oleh pihak-pihak tertentu yang mencari keuntungan dari masalah ini, tetapi cenderung untuk dijadikan komoditas politik.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, sampai dengan penulisan tesis ini sebenarnya sengketa antara masyarakat Trisobo dengan pihak PT. Karyadeka Alam Lestari belum ada

---

<sup>58</sup> Gunawan, *wawancara*, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, (Kendal : 20 Maret 2005).

penyelesaiannya. Hal ini dikarenakan hanya pihak PT. Karyadeka Alam Lestari yang menganggap masalah tersebut telah selesai sedangkan masyarakat tetap menganggap belum selesai.

Keadaan ini di sebabkan adanya perbedaan pandangan diantara para pihak yang bersengketa, hal ini diperburuk dengan adanya pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang memanfaatkan situasi ini untuk kepentingan pribadi. Sehingga penyelesaian sengketa ini cenderung bersifat politis, oleh karena itu, para pihak lebih mengedepankan cara-cara politis daripada yuridis.

#### **C.4. Keinginan Dari Masyarakat Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal**

Berkenaan dengan status petani penggarap dalam hal ini masyarakat sekitar perkebunan Trisobo, PMPA No. 11 Tahun 1962 tentang Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat Dalam Pemberian Hak Guna Usaha Kepada Pengusaha-Pengusaha Nasional secara analogi dapat diterapkan dalam kasus pemberian HGU ini, yakni adanya perlindungan hukum terhadap hak garap masyarakat setempat. Pasal 13 PMPA No.11 Tahun 1962 tersebut menyatakan bahwa bagian dari areal perkebunan yang telah diusahakan rakyat secara menetap dikecualikan dari pemberian HGU dan apabila tanah-tanah tersebut perlu dimasukkan dalam areal perkebunan, penyelesaiannya dilakukan menurut ketentuan yang berlaku.

Untuk mendukung perjuangannya menuntut pemberian hak atas lahan yang dikuasainya, masyarakat Desa Trisobo membentuk Paguyuban Petani Ngaglik Trisobo (PPNT).<sup>59</sup> Paguyuban ini bertugas mewakili dan menyampaikan aspirasi dari seluruh masyarakat Desa

---

<sup>59</sup> Jaswadi, *wawancara*, Ketua Paguyuban Petani Ngaglik Trisobo (PPNT), pada tanggal 31 Mei 2008

Trisobo yang menguasai lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari.

Dalam pernyataannya sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh segenap pengurus Paguyuban Petani Ngaglik Trisobo (PPNT), mereka menyatakan bahwa :<sup>60</sup>

- a. Tidak akan menyetujui perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari yang obyeknya di Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 31 Desember 2002;
- b. Menuntut agar tanah bekas Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari tersebut didistribusikan kepada warga petani Desa Trisobo.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari berakhir pada tanggal 31 Desember 2002, yang selanjutnya PT. Karyadeka Alam Lestari mengajukan perpanjangan lagi untuk mengelola lahan tersebut. Namun demikian, dengan adanya sengketa antara (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari dengan masyarakat, maka pemberian ijin perpanjangannya sampai saat ini belum keluar.

Sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa salah satu tuntutan masyarakat Desa Trisobo melalui Paguyuban Petani Ngaglik Trisobo adalah menuntut agar tanah bekas Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari tersebut didistribusikan kepada warga petani Desa Trisobo.

---

<sup>60</sup> Surat Pernyataan yang ditandatangani tanggal 29 Desember 2007

Namun demikian setiap petani bisa/dapat memenuhi syarat sebagai penerima tanah redistribusi, kriterianya sangat ketat dan dirangking menurut prioritas tertentu serta untuk masing-masing golongan prioritas, masih dikenakan lagi kriteria tambahan yang juga sangat selektif.

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 244 Tahun 1961, pemberian kutipan Surat Keputusan kepada penerima redistribusi harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:<sup>61</sup>

1. Penerima redistribusi wajib membayar uang pemasukan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 15;
2. Tanah yang bersangkutan harus diberi tanda-tanda batas;
3. Haknya harus didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk memperoleh sertipikat;
4. Penerima redistribusi wajib mengerjakan/mengusahakan tanah secara aktif;
5. setelah 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pemberian haknya wajib dicapai kenaikan hasil tanaman setiap tahunnya sebanyak yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Daerah;
6. Penerima wajib menjadi anggota Koperasi Pertanian di daerah tempat letak tanah yang bersangkutan;
7. Selama uang pemasukannya belum dibayar lunas, Hak Milik yang diberikan itu dilarang untuk dialihkan kepada pihak lain jika tidak memperoleh izin lebih dahulu dari Kepala Agraria Daerah;
8. Kelalaian di dalam memenuhi kewajiban-kewajiban atau pelanggaran terhadap larangan tersebut diatas dapat dijadikan alasan untuk mencabut Hak Milik yang diberikan itu tanpa pemberian suatu ganti rugi. Pencabutan Hak Milik tersebut itu dilakukan dengan Surat Keputusan Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

---

<sup>61</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal. 226

Di samping itu untuk menjadi penerima "tanah redis", ada tahapan/langkah yang dapat dilalui. Secara garis besar urutan langkahnya adalah sebagai berikut :<sup>62</sup>

- a. **LANGKAH – 1** : Dengan bantuan Kepala Desa mengusahakan untuk memperoleh SIM (Surat Ijin Menggarap) atas tanah-tanah negara yang telah dinyatakan pemerintah/ BPN sebagai Tanah Obyek Landreform; SIM tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- b. **LANGKAH – 2** : Apabila sesuai dengan lama waktu penggarapan yang dikriteriakan maka dapat langsung mengajukan usulan melalui Kepala Desa setempat kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat agar diberikan Hak Milik atas bidang-bidang Tanah Obyek Landreform atas nama penggarap.
- c. **LANGKAH – 3** : Menunggu hasil pemrosesan data-data oleh pihak Kantor Pertanahan setempat, sambil tetap aktif mengerjakan/mengusahakan tanah yang SIM-nya telah dimiliki.
- d. **LANGKAH – 4** : Menerima langsung Surat Keputusan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek Landreform dari Kepala Kantor Pertanahan setempat. sampai langkah ini hanya sebatas menjadi *Penerima Hak Milik* dan belum menjadi *Pemegang Hak Milik*.
- e. **LANGKAH – 5** : Daftarkan tanah Hak Milik tersebut pada Kantor Pertanahan setempat cq. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (Seksi P2T) agar memperoleh sertipikat Hak Milik dengan

---

<sup>62</sup> Herman Hermit. ***Cara memperoleh Sertipikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda. Teori dan Pratek Pendaftaran Tanah di Indonesia***, (Bandung : Mandar Maju, 2004) Hal. 25.

membawa S.K. pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Obyek Landreform sebagai dasar untuk mendaftarkan tanah tersebut.

- f. **LANGKAH – 6** : Menunggu terbitnya sertipikat Hak Milik atas tanah atas nama penerima "tanah redis". Dengan terbitnya sertipikat tanah, maka barulah disebut sebagai *Pemegang Hak* atas tanah dan pemilik tanah yang "paling sah ".

Oleh karena meskipun masyarakat Trisobo telah mengajukan permohonan agar mendapatkan tanah tersebut dari Program Landreform, mereka masih tetap hanya menjadi petani penggarap, hal ini dikarenakan permohonan tersebut belum dikabulkan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Apabila nantinya permohonan tersebut diterima dan masyarakat berhak atas tanah tersebut, maka masyarakat harus mengajukan permohonan sertipikat Hak Milik atas nama masing-masing penerima "tanah redis" (masyarakat Trisobo) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### **C.5. Alternatif Penyelesaian Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari Oleh Masyarakat Di Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal**

Dalam mencari alternatif penyelesaian konflik tanah perkebunan diusahakan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau diuntungkan, baik itu dari pihak pemerintah, masyarakat maupun pihak swasta. Jadi harus ada keadilan yang sesuai dengan porsinya masing-masing.

Alternatif penyelesaian yang dapat ditempuh adalah melalui kerjasama berdasarkan Pola Kemitraan yang merupakan hubungan kerjasama terpadu antara masyarakat Trisobo (petani penggarap)

dengan pihak PT. Karyadeka Alam Lestari yang saling menguntungkan, saling menghormati kedudukan masing-masing dan saling membutuhkan.

Adapun maksud dan tujuan diadakannya Kerjasama Pola Kemitraan adalah sebagai berikut :

- a. dicapainya pemberdayaan Sumber Daya Manusia masyarakat (petani) yang handal dibidang pertanian khususnya tanaman karet;
- b. terwujudnya hubungan kerjasama yang setara, harmonis, saling menghormati, saling membutuhkan dan saling menguntungkan;
- c. memberikan kepastian hukum penggunaan tanah bagi penerima Hak Milik sehingga akan meningkatkan produktifitas tanah yang pada gilirannya akan terwujudnya peningkatan taraf kesejahteraan masyarakat (petani penggarap) maupun peningkatan hasil usaha PT. Karyadeka Alam Lestari.

Berdasarkan kondisi lahan yang cocok untuk ditanami karet, maka pola kemitraan yang digunakan berupa pihak petani diharuskan menanam karet dan hasil panennya kemudian dijual kepada pihak PT. Karyadeka Alam Lestari dengan harga dasar dipasaran atau berdasarkan kesepakatan para pihak.

Berdasarkan hal itu, maka tanah tersebut tetap milik masyarakat dan dikuasai serta dikelola oleh masyarakat, akan tetapi hasilnya dijual kepada PT. Karyadeka Alam Lestari melalui koperasi yang anggotanya terdiri dari pihak PT. Karyadeka Alam Lestari dan masyarakat Trisobo sendiri, kemudian pihak PT. Karyadeka Alam Lestari yang mengolah dan memasarkannya.

Apabila dalam pemberian perpanjangan HGU masih terdapat keberatan dari berbagai pihak khususnya dari pihak masyarakat terhadap tanah yang termasuk dalam wilayah HGU, maka langkah yang ditempuh adalah *pertama*, tanah yang menjadi keberatan pihak

masyarakat dikecualikan atau dikeluarkan dari HGU yang diperpanjang tersebut, sedangkan yang *kedua* pemberian perpanjangan HGU tersebut ditunda dahulu dan pihak pemegang HGU tersebut menyelesaikan dahulu keberatan dari pihak masyarakat atau permasalahan yang muncul, baru kemudian apabila sudah selesai maka baru mengajukan permohonan perpanjangan HGU.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yaitu :

“tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak barat yang sudah diduduki oleh rakyat ditinjau dari sudut tataguna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tetap diperuntukan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian akan diberikan hak baru yang mendudukinya”.

Dari hasil penelitian, penyelesaian sengketa penguasaan tanah Trisobo yang berlarut – larut selain lebih dikarenakan bernuansa politis dan ekonomi juga disebabkan beberapa faktor yang menghambat penyelesaian sengketa tersebut, antara lain :

1. Pertama, pemerintah menggunakan kerangka pendekatan positivistik (politik legal formal) yang sangat menjauhkan rasa keadilan masyarakat.

Dalam banyak kasus, menunjukkan bahwa rakyat yang memperjuangkan hak tanahnya yang dirampas selalu menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tertulis, lengkap dan serta membawa kasusnya ke pengadilan negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Rakyat selalu dipaksa mengerti hukum tetapi pejabatnya tidak pernah mau mengerti persoalan yang dihadapi

rakyatnya. Dengan demikian tidak mengherankan apabila petani melakukan upaya tuntutan kembalinya tanah selalu distigmatisasi melanggar hukum atau tidak sesuai dengan prosedur hukum.

2. Transisi politik otonomi yang memberikan peluang besar bagi daerah justru membuat kebingungan struktural lembaga birokrasi yang bertanggung jawab atas penanganan sengketa pertanahan. Pemerintahan lokal-dengan UU Nomor 32 tahun 2004, seharusnya berperan besar terhadap penuntasan sengketa tanah. Tapi sayangnya, pemda lebih banyak menggantungkan pada kelembagaan seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), DPRD atau bahkan menyerahkan kepada aparat kepolisian, dan terjebak pada penyelesaian secara sektoral.

Ada kesan lempar tanggung jawab, atau sekadar berperan semacam broker tanah, sementara di sisi lain terlihat tidak koordinatifnya antara lembaga pemerintahan tersebut dalam mengupayakan penyelesaian tanah, baik secara horizontal di level lokal, maupun vertikal dengan instansi di atasnya. Rakyat yang melalui prosedur institusional, harus melalui puluhan bahkan ratusan kali lembaga dari tingkat bawah hingga pusat di Jakarta. Tidak jarang pula terjadi tarik-menarik kepentingan antara instansi-instansi tersebut termasuk pihak ketiga, sebagaimana terjadi dalam sengketa tanah 151,30 hektar perkebunan Kalimas antara masyarakat Trisobo dengan PT. Karyadeka Alam Lestari.

Kenyataannya banyak praktik kekerasan yang menyebabkan petani tergusur, tertembak mati, atau terluka akibat penganiayaan yang dilakukan aparat negara. Penggunaan kekerasan itu jelas bertentangan dengan upaya pemajuan hak asasi manusia. Hal itu selain tidak bisa menuntaskan akar struktural masalahnya, juga kontraproduktif bagi strategi populisme agraria yang dimandatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Oleh karena itu kearifan dan kebijaksanaan pemerintah sangat diperlukan dalam mempertimbangkan pemberian hak kepada para penggarap yang justru pada saat tanah diterlantarkan telah membuatnya menjadi berfungsi. Kalau memang dalam kenyataannya pemilik tanah atau pemegang HGU telah menelantarkan tanahnya atau dengan sengaja tidak mengusahakan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka pemberian hak atas tanah baik Hak Milik maupun Hak Pakai bagi penggarap yang telah turun temurun adalah sangat bijaksana.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

**Berdasarkan pembahasan – pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :**

1. Proses penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari oleh masyarakat Desa Trisobo dilakukan dengan menjarah lahan-lahan Hak Guna Usaha (HGU) seluas 65,9 yang telah dilakukan kerja sama menanam dengan pola tumpangsari antara warga Trisobo (penggarap) dengan PT. Karyadeka Alam Lestari. Pohon-pohon Karet ditebang diganti dengan tanaman buah-buahan, sengon dan polowijo oleh warga masyarakat. Alasan warga masyarakat yaitu mendasarkan bahwa tanah Hak Guna Usaha (HGU) yang dikuasai PT. Karyadeka Alam Lestari adalah milik nenek moyang mereka dahulu yang direbut oleh perusahaan asing di Indonesia. Berkaitan dengan pelarangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya setiap orang atau badan hukum tidak boleh atau dilarang untuk memakai tanah atau menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak yang bukan haknya tanpa ijin yang berhak atau kuasanya.

Sehingga penguasaan lahan oleh masyarakat Desa Trisbo atas lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Karyadeka Alam Lestari sudah habis masa berlakunya dan diajukan permohonan menjadi tanah obyek Landreform untuk di redistribusikan kembali ke masyarakat Trosobo.

2. Sengketa penguasaan tanah oleh masyarakat pada Perkebunan Kalimas sampai dengan penulisan tesis ini sebenarnya belum selesai karena belum ada titik temu atau kata sepakat diantara kedua belah pihak, yaitu pihak PT. Karyadeka Alam Lestari dengan masyarakat Desa Trisobo. Hal ini dikarenakan masing-masing pihak masih mempertahankan kepentingannya dengan argumentasi masing-masing dan disini adalah kewenangan Bupati Kendal selaku mediator. Hal ini sesuai dengan TAP. MPR IX /MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, ada 9 kewenangan bidang pertanahan yang diberikan kepada Pemerintah Kabupaten / Kota salah satunya adalah tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan

## **B. Saran – Saran**

1. Tidak adanya penyelesaian sengketa tanah secara progresif tentu akan melahirkan generasi dari konflik-konflik sosial di masa mendatang, yang memungkinkan lebih besar dan eksplosif bila tidak ditangani dengan serius oleh pemerintah hari ini. Pemerintah daerah dan Badan

Pertanahan Nasional (BPN) sudah sepatutnya tidak lagi membuat kebijakan yang inkonsisten dan ambivalen terhadap tuntutan penyelesaian sengketa pertanahan.

2. Hendaknya aparat eksekutif dan legislatif lebih berkoordinasi untuk menjembatani dan menyelesaikan konflik sosial pertanahan, karena di tingkat kebijakan hukum telah memberikan peluang peneguhan dan pengakuan hak-hak rakyat melalui UUPA 1960 maupun Ketetapan MPR No IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Mandat pembaruan agraria (agrarian reform) dalam TAP MPR tersebut sudah jelas dan tegas, menggariskan adanya perlindungan bagi rakyat, khususnya petani, untuk mendapatkan akses tanah dan sumber daya alam lainnya, serta perlindungan sistem sosial yang berdiri di atas tanah melalui land reform dan pengakuan tanah-tanah rakyat yang dirampas di masa lalu.
3. Di era reformasi saat ini, hendaknya semua pihak bisa menahan diri khususnya masyarakat untuk tidak terprovokasi pihak-pihak yang sengaja mencari keuntungan dengan mengatasnamakan reformasi. Hal ini karena banyak sekali penyerobotan lahan-lahan pertanian atau hutan termasuk perkebunan tanpa alasan yang jelas dengan mengatasnamakan reformasi yang berlandung dibalik kepentingan rakyat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- A. P. Parlindungan. 1991. *Landreform di Indonesia : Suatu Perbandingan*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- 1998. *Konversi Hak – Hak Atas Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- 1998. *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- 1998. *Komentar Undang-undang Pokok Agraria*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Achmad Chulaemi. 1993. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. FH Undip, Semarang.
- Ali Achmad Chomzah. 2001. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- 2002. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka.

- . 2002. *Hukum Pertanahan; Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ana Silviana, *Reformasi Agrarian Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Masalah – Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang. Vol. 34 Nomor 2 April – Juni 2005
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.
- , 2000. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat. 1991. *Pelaksanaan Landreform dan Jual-Gadai Tanah Berdasarkan Undang-Undang No. 56 (Prp) Tahun 1956*, Armico, Bandung.
- Gunawan Widjaja. 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Herman Hermit. 2004. *Cara memperoleh Sertipikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda. Teori dan Pratek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Hilman Hadikusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Jakarta.
- J.B. Daliyo. 2001. *Hukum Agraria I : Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prenhallindo, Jakarta.
- Joni Emerzon. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- M. Yahya Harahap. 1997. *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesai Sengketa*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, Kompas, Jakarta.
- , 1982. *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta.

- R. Roestandi Andiwilaga. 1962. *Hukum Agraria Indonesia*, N.V. Masa Baru, Bandung.
- R. Subekti dan Tamara J. 1961. *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta.
- Rachmadi Usman. 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Ramli Zein. 1995. *Hak Pengelolaan Dalam UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rusmadi Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Satjipto Rahardjo. 1991. *Ilmu Hukum*, Cetakan Ketiga, Mandar Maju, Bandung.
- Soedharyo Soimin. 1993. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, edisi kedua, Jakarta.
- Soerjono Soekamto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan 3, UI Press, Jakarta.
- Soerjono Soekamto. dan Sri Mamuji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Soetrisno Hadi. 1985. *Metodologi Research Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.
- Tjahjo Arianto. 2002. *Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah*, Badan Pertanahan Nasional, Jember.

B. Karya Ilmiah

**Dedy Baratayuda, *Status Penguasaan dan Pemilikan Tanah Timbul Sungai Progo Oleh Masyarakat Di Perbatasan Kabupaten Kulon Progo Dengan Kabupaten Bantul*, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2003).**

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Dari yang Berhak atau Kuasanya;

Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti-Kerugian;

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Keputusan Presiden, yaitu Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

## DAFTAR PUSTAKA

### D. Buku-buku

- A. P. Parlindungan. 1991. *Landreform di Indonesia : Suatu Perbandingan*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- , 1998. *Konversi Hak – Hak Atas Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- , 1998. *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- , 1998. *Komentar Undang-undang Pokok Agraria*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Achmad Chulaemi. 1993. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. FH Undip, Semarang.
- Ali Achmad Chomzah. 2001. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- , 2002. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- , 2002. *Hukum Pertanahan; Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.
- , 2000. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- , 1973. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta.

- Eddy Ruchiyat. 1991. *Pelaksanaan Landreform dan Jual-Gadai Tanah Berdasarkan Undang-Undang No. 56 (Prp) Tahun 1956*, Armico, Bandung.
- Gunawan Widjaja. 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Herman Hermit. 2004. *Cara memperoleh Sertipikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda. Teori dan Pratek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Hilman Hadikusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Jakarta.
- J.B. Daliyo. 2001. *Hukum Agraria I : Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prenhallindo, Jakarta.
- Joni Emerzon. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- M. Yahya Harahap. 1997. *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesai Sengketa*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, Kompas, Jakarta.
- , 1982. *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta.
- R. Roestandi Andiwilaga. 1962. *Hukum Agraria Indonesia*, N.V. Masa Baru, Bandung.
- R. Subekti dan Tamara J. 1961. *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta.
- Rachmadi Usman. 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Ramli Zein. 1995. *Hak Pengelolaan Dalam UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rusmadi Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Satjipto Rahardjo. 1991. *Ilmu Hukum*, Cetakan Ketiga, Mandar Maju, Bandung.

Soedharyo Soimin. 1993. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, edisi kedua, Jakarta.

Soerjono Soekamto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan 3, UI Press, Jakarta.

Soerjono Soekamto. dan Sri Mamuji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.

Soetrisno Hadi. 1985. *Metodologi Research Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.

Tjahjo Arianto. 2002. *Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah*, Badan Pertanahan Nasional, Jember.

E. Makalah dan Artikel

**Priyatna Abdulrasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Newsletter Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis, Nomor 52, Maret 2003).**

**Tim Kerja KOMNAS HAM – KPA – HUMA – WALHI – BINA DESA, *Pokok-Pokok Pikiran Mengenai Penyelesaian Konflik Agraria*, (Hasil Lokakarya Persiapan Menuju Pembentukan Komisi Nasional untuk Penyelesaian Konflik Agraria (KNUPKA), Carita – Banten 13-14 Januari 2004)**

F. Karya Ilmiah

**Asep Didin Haerudin, *Analisis Perolehan dan Peruntukan Obyek Landreform*, (Jatinangor : Skripsi : Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Geodesi Wiyana Mukti).**

**Dedy Baratayuda, *Status Penguasaan dan Pemilikan Tanah Timbul Sungai Progo Oleh Masyarakat Di Perbatasan Kabupaten Kulon Progo Dengan Kabupaten Bantul*, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2003).**

**Kurnia Warman, *Konversi Hak Atas Tanah Ganggam Bauntuak, menurut UUPA di Sumatra Barat*, (Tesis Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta; 1998).**

**Imam Kusdarmanto, *Status Penguasaan Tanah Timbul Di Kecamatan Losari Kabupaten Brebes, (Tesis Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang; 2004).***

Iman Ikhsanto, *Prosedur Peralihan Tanah Bekas Hak Erfpacht Menjadi Hak Milik Atas Tanah Perkebunan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Kasus Tanah Kebun Ketajek Kecamatan Panti Kabupaten Jember), (Jember : Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember, 2002).*

G. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Dari yang Berhak atau Kuasanya;

Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti-Kerugian;

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Keputusan Presiden, yaitu Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No.50/KA/64 tentang Pembatalan Tanah Bekas Hak Erfpacht dan Membagikan Dalam Rangka Program Landreform;

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12/HGU/DA/1974 tentang Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) Kepada Perusahaan Daerah Perkebunan Kabupaten Jember.