

YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM



**S K R I P S I**

PENYELESAIAN KONFLIK HAK GUNA USAHA ATAS TANAH  
PERUSAHAAN PERKEBUNAN ANTARA PT. ERA SAKTI  
WIRAFORESTAMA DENGAN MASYARAKAT ADAT  
DI KABUPATEN MUARO JAMBI

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi*

**Oleh**

**Syarifah Kholizah  
NIM. 1800874201055**

2021/2022

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Nama Mahasiswa : Syarifah Kholizah  
N I M : 1800874201055  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

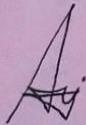
Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara  
PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat  
Di Kabupaten Muaro Jambi

Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Juli 2022

Menyetujui :

Pembimbing Pertama,



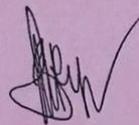
(H. Muhammad Ansori, S.H., M.H)

Pembimbing Kedua,



(Tresya, S.H., M.H)

Ketua Bagian Hukum Perdata,



(Hj. Maryati, S.H., M.H)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Nama Mahasiswa : Syarifah Kholizah  
NIM : 1800874201055  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara  
PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat  
Di Kabupaten Muaro Jambi

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Siding Skripsi Tim Penguji  
Pada Hari Jum'at Tanggal 08 Bulan Juli Tahun 2022 Pukul 09.00 WIB  
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Disahkan oleh:

Pembimbing Pertama,



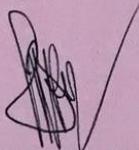
(H. Muhammad Ansori, S.H., M.H)

Pembimbing Kedua,



(Tresya, S.H., M.H)

Ketua Bagian Hukum Perdata,



(Hj. Maryati, S.H., M.H)

Jambi, 08 Juli 2022  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Batanghari,



(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

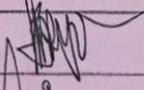
Nama Mahasiswa : Syarifah Kholizah  
NIM : 1800874201055  
Program Studi/Strata : Ilmu Hukum/S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

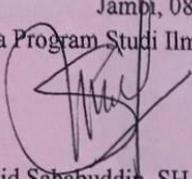
Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara  
PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat  
Di Kabupaten Muaro Jambi

Skripsi ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji  
Pada Hari Jum'at Tanggal 08 Bulan Juli Tahun 2022 Pukul 09.00 WIB  
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

**TIM PENGUJI**

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Hj. Maryati, S.H., M.H	Ketua Sidang	
Dr. M. Zen Abdullah, S.H., M.H.	Penguji Utama	
H. Muhammad Ansori, S.H., M.H	Penguji Anggota	
Tresya, S.H., M.H	Penguji Anggota	

Jambi, 08 Juli 2022,  
Ketua Program Studi Ilmu Hukum,

  
(Dr. S. Said Sahabuddin, SH., M.Hum.)

### PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Syarifah Kholizah  
Nim : 1800874201055  
Tempat tanggal lahir : 07 Desember 1998  
Program Studi/Strata : Ilmu Hukum/S1  
Judul Skripsi : Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah  
Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti  
Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di  
Kabupaten Muaro Jambi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahannya dari para pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, 08 Juli 2022

Mahasiswa yang bersangkutan,



(Syarifah Kholizah)

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Karena atas limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proses penyusunan skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi”**. Skripsi ini diajukan untuk memperoleh masukan dan perbaikan dalam rangka penulisan skripsi pada program studi Ilmu Hukum Universitas Batanghari Jambi.

Penulis menyadari mengenai penulisan skripsi ini tidak bisa terselesaikan tanpa pihak-pihak yang mendukung dan membantu penulis. Maka dari itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Herri, M.B.A, Pj Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Ibu Hj. Maryati, S.H., M.H Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
5. Bapak H. Muhammad Ansori, S.H., M.H Pembimbing Pertama Pada Penulisan Skripsi Ini.

6. Ibu Tresya, S.H., M.H Pembimbing Kedua Pada Penulisan Skripsi Ini.
7. Ibu Hermayanti, SH., M.H Pembimbing Akademik semasa perkuliahan.
8. Kepada Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi yang telah banyak memberikan ilmu dan motivasi selama perkuliahan.
9. Orangtua tercinta Ayah Said Effendi (Alm), Ibu Srf Rosidah, Abang Subhan Maulidan, Adik Muhammad Farhan, dan Adik Sahrul Ihsan serta keluarga yang telah banyak memberikan pertolongan dan bantuan baik moril maupun materil dengan penuh kesabaran dan doa yang selalu mengiringi serta dukungan yang tiada henti.
10. Serta berbagai pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu namun berkontribusi membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Saya sebagai penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak memuat kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan dari para pembaca guna penyempurnaan segala kekurangan dalam penyusunan dan penelitian skripsi ini.

Jambi, Juli 2022  
Penulis

Syarifah Kholizah

### ***Abstrak***

Di samping tanah dijadikan sebagai tempat pemukiman, untuk menunjang kemajuan dan perkembangan ekonomi, terutama kegiatan untuk usaha perkebunan, peternakan, perikanan, pembangunan pabrik-pabrik industri, sarana dan prasarana perhubungan. Tanah dapat juga dijadikan harta cadangan yang bernilai ekonomis di masa yang akan datang. Bahkan tanah juga dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia. Di Kabupaten Muaro Jambi, hak guna usaha atas tanah pada umumnya dimanfaatkan oleh perusahaan-perusahaan, baik dalam bentuk perseroan terbatas maupun dalam bentuk perseroan komanditer pada pola pengembangan usaha perkebunan, seperti kelapa sawit, karet dan kelapa hybrida. Penelitian ini bertujuan untuk menyelesaikan konflik yang terjadi antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat atau ahli waris yang tanahnya diklaim secara sepihak oleh PT. Era Sakti Wiraforestama. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian empiris dengan jenis penelitian studi kasus. Analisis data yang digunakan adalah secara kualitatif yang dituangkan kedalam uraian-uraian dalam bentuk deskriptif. Metode pengumpulan data yaitu melalui observasi, interview, dan kuisisioner. Kesimpulan dari skripsi ini adalah PT. Era Sakti Wiraforestama mengambil hak pengelolaan tanah milik masyarakat adat tanpa izin. Penyelesaian yang dilakukan yaitu melalui mediasi, jalur litigasi dan nonlitigasi. Namun sampai sekarang masih berlanjut karena adanya faktor internal dan eksternal yang menghambat proses penyelesaian sengketa kedua belah pihak dan belum adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang berkonflik..

**Kata Kunci :** *Penyelesaian Sengketa, Hak Guna Usaha, Tanah*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan.....	8
D. Kerangka Konseptual.....	9
E. Landasan Teori.....	12
F. Metode Penelitian .....	18
G. Sistematika Penulisan .....	21
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH</b>	
A. Pengertian Hak Atas Tanah.....	23
B. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	25
C. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah .....	32

### **BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG HAK GUNA USAHA**

A. Pengertian Hak Guna Usaha .....	34
B. Proses Terjadinya Hak Guna Usaha.....	36
C. Subjek Hak Guna Usaha .....	38

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

A. Bagaimana Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi .....	41
B. Apa Kendala-Kendala Dalam Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi .....	53
C. Upaya Mengatasi Kendala Dalam Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi .....	58

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	62
B. Saran.....	63

### **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat mendasari bagi kehidupan manusia, sejak dahulu kala hingga sekarang kebutuhan manusia akan tanah, terus-menerus meningkat, sedangkan persediannya semakin terbatas. Kebutuhan manusia akan tanah menurut KJ. Wantjik Saleh diperuntukkan, yaitu Tanah dan manusia adalah sebuah hubungan yang sudah tidak dapat terpisahkan lagi. Salah satu yang sangat nyata terlihat adalah tanah menjadi tempat berpijak manusia dalam menjalankan kehidupan sehingga tanah memberikan kehidupan manusia.<sup>1</sup>

Di samping tanah dijadikan sebagai tempat pemukiman, untuk menunjang kemajuan dan perkembangan ekonomi, terutama kegiatan untuk usaha perkebunan, peternakan, perikanan, pembangunan pabrik-pabrik industri, sarana dan prasarana perhubungan. Tanah dapat juga dijadikan harta cadangan yang bernilai ekonomis di masa yang akan datang. Bahkan tanah juga dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.

Berdasarkan fakta di atas, terlihatlah secara jelas bahwa tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai aspek ekonomis, tetapi mengandung pula aspek social, politik, budaya dan aspek religius, sehingga

---

<sup>1</sup>K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hal.

dalam rangka untuk menjamin ketertiban dan kepastian hukum dalam penggunaan, penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah, diperlukan suatu perangkat peraturan perundang-undangan yang dapat memberikan ketertiban dan kepastian hukum dalam penggunaan, penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah, di antaranya diatur dalam berbagai produk hukum dalam bidang pertanahan, mulai dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Undang-Undang Pokok Agraria hingga peraturan pelaksanaannya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan-Peraturan lainnya.

Hak menguasai negara yang disebutkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) salah satunya berupa pemberian hak bagi usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang luasnya minimal 5 hektar. Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, kecuali untuk perusahaan perkebunan kelapa sawit yang merupakan tanaman berumur panjang dapat diberikan jangka waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun. Bahkan proses perpanjangan jangka waktu ini biasanya juga membuat konflik yang ada justru semakin membesar.

Dari aspek hukum bahwa, Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UU Agraria). Berdasarkan pasal 29 UU Agraria, HGU dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 25 tahun (untuk perusahaan dengan kebutuhan tertentu, dapat diberikan dengan jangka waktu maksimal 35 tahun). Setelah habis jangka waktunya, HGU dapat diperpanjang untuk waktu yang paling lama 25 tahun. Pengaturan mengenai HGU selanjutnya dapat kita temui pada Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Menurut pasal 8 ayat 2 PP No. 40/1996, setelah perpanjangan jangka waktu sebagaimana diatur dalam UU Agraria, dapat diberikan pembaruan hak. Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. Demikian pasal 8 ayat (2) PP No. 40/1996. Jadi, HGU hanya dapat diperpanjang sebanyak 1 kali. Apabila pemegang HGU masih ingin mempergunakan tanah tersebut, maka ia harus mengajukan permohonan pembaruan HGU.

Di dalam ketentuan pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai

organisasi kekuatan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Merujuk pada ketentuan pasal 2 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di atas, terlihat secara jelas bahwa tanah dikuasai dan dilindungi oleh negara. Negara berwenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan tanah, baik mengenai pemilikan, penggunaan dan penguasaan. Maksudnya, negara dalam hal ini pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang atau beberapa orang secara bersama-sama dalam suatu badan hukum. Salah satunya adalah pemberian hak guna usaha atas tanah.

Hak guna usaha atas tanah merupakan sesuatu hak yang cukup potensial untuk dikembangkan dan diberdayakan pemerintah provinsi dan atau pemerintah Kabupaten/Kota, mengingat hak guna usaha ini secara langsung dapat menciptakan lapangan kerja, guna mengatasi angka pengangguran yang cukup tinggi dan tidak terkendali. Hak guna usaha atas tanah ini diprioritaskan pada

bidang usaha perkebunan, pertanian, kehutanan, perikanan dan usaha dalam bidang peternakan.

Di Kabupaten Muaro Jambi, hak guna usaha atas tanah pada umumnya dimanfaatkan oleh perusahaan-perusahaan, baik dalam bentuk perseroan terbatas maupun dalam bentuk perseroan komanditer pada pola pengembangan usaha perkebunan, seperti kelapa sawit, karet dan kelapa hybrida. Tingginya intensitas pemanfaatan hak guna usaha atas tanah ini di Kabupaten Muaro Jambi, untuk sektor perkebunan kelapa sawit, karet dan kelapa hybrida setiap tahunnya terus menerus menunjukkan peningkatan, walaupun sebagian besar sudah dapat dilaksanakan dan berhasil dengan baik dalam pengembangan usaha perkebunan tersebut. Namun di dalam kenyataan masih saja ditemui berbagai permasalahan.

Meskipun demikian, PT. Era Sakti Wiraforestama terus melakukan berbagai usaha tersebut, PT. Era Sakti Wiraforestama berhasil mendapatkan lahan tanah tersebut dengan menggunakan tanah warga masyarakat kecamatan Maro Sebo yang akan digunakan untuk keperluan usaha perkebunan PT. Era Sakti Wiraforestama. Usaha mereka untuk mendapatkan lahan tersebut berhasil dikarenakan para pihak yang terlibat dalam hal ini yaitu PT. Era Sakti Wiraforestama dan masyarakat adat Maro Sebo membuat perjanjian penggunaan tanah untuk keperluan usaha.

Dalam perjanjian tersebut tertuang berbagai macam kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, salah satunya mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hak yang di dapatkan oleh PT. Era Sakti Wiraforestama adalah dapat menggunakan tanah milik masyarakat adat untuk

kegiatan usaha perkebunannya hingga jangka waktu yang ditentukan. Sedangkan kewajibannya adalah membayar sejumlah harga dari hasil perkebunan yang dilakukan dan bersedia untuk mengembalikan hak pengelolaan tanah adat tersebut kembali kepada warga masyarakat adat pada saat jangka waktu perjanjian telah berakhir sesuai dengan kesepakatan sebelumnya.<sup>2</sup>

Sedangkan hak yang diperoleh masyarakat adat selaku pemilik tanah adalah tentunya mendapatkan bagian dari hasil perkebunan dan juga mendapatkan kembali hak pengelolaan tanah setelah jangka waktu berakhir. Namun, meskipun telah berlakunya surat perjanjian tersebut, permasalahan terkait pengelolaan tanah tersebut semakin bertambah, bahkan tidak sedikit merugikan warga masyarakat. Hal ini dikarenakan banyak terjadi perubahan-perubahan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut yang kadangkala tidak diketahui oleh warga masyarakat, mengingat penggunaan tanah yang digunakan oleh PT. Era Sakti Wiraforestama ini terbilang memakan waktu yang cukup lama, sehingga banyak warga masyarakat yang lupa dengan isi dari perjanjian tersebut.

Berbagai permasalahan yang timbul diantaranya :

1. PT. Era Sakti Wiraforestama yang mengklaim secara sepihak tanah milik masyarakat adat
2. Masyarakat adat tidak lagi mendapatkan hasil dari perkebunan yang sesuai dengan yang telah disepakati sebelumnya.

---

<sup>2</sup>Abdul Hariss, *Beberapa Masalah Dalam Penyelesaian Hak Guna Usaha Atas Tanah Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi*, Jurnal. 2019, hal. 39

3. PT. Era Sakti Wiraforestama belum mengembalikan kembali tanah tersebut meskipun jangka waktu penggunaan lahan telah berakhir.<sup>3</sup>

Permasalahan yang baru timbul ini sangat merugikan pihak masyarakat adat, sedangkan PT. Era Sakti Wiraforestama sangat diuntungkan namun telah melakukan pelanggaran karena tidak menjalankan perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati, sehingga perselisihan antara keduanya masih terus berlanjut. Namun, tetap dilakukan berbagai upaya penyelesaian agar konflik antara para pihak bisa selesai tanpa adanya pihak-pihak yang akan dirugikan lagi kedepannya.

Berbagai upaya penyelesaian perselisihan dilakukan seefektif mungkin agar tidak berlarut-larut hingga memakan waktu yang panjang dan merugikan kedua belah pihak. Meskipun dalam pelaksanaannya tidak berjalan dengan lancar, karena sangat dimungkinkan dalam prosesnya terjadi kendala-kendala yang akan menyulitkan proses penyelesaian, sehingga juga diperlukan penanggulangan atau upaya-upaya untuk mencegah kendala-kendala tersebut agar tidak membuat proses penyelesaian perselisihan tersebut terhambat.

Berbagai permasalahan yang ditemui dalam praktek antara pemegang hak guna usaha atas tanah perkebunan dan masyarakat, sehingga perlu dicari penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perkebunan tersebut secara adil, arif, dan bijaksana yang menguntungkan semua pihak. Dari permasalahan di atas, hal inilah yang menarik perhatian penulis untuk membahasnya dengan menuangkan ke dalam bentuk penulisan karya ilmiah berupa skripsi, dengan

---

<sup>3</sup>*Ibid*, hal. 40

judul " *Penyelesaian konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi*".

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis akan merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi ?
2. Apa kendala-kendala dalam penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi ?
3. Upaya mengatasi kendala dalam penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi ?

## **C. Tujuan Penelitian dan Penulisan**

### **1. Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian yang dilakukan ini mengindikasikan pada suatu tujuan yang diharapkan mampu dicapai, yaitu :

- a. Untuk menganalisa penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi.
- b. Untuk menganalisa kendala-kendala dalam penyelesaian konflik hak guna

usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi.

- c. Untuk menganalisa upaya mengatasi kendala dalam penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi.

## **2. Tujuan Penulisan**

- a. Untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam rangka penyelesaian studi guna memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
- b. Dapat memperluas wawasan penulis, dalam bidang ilmu hukum keperdataan pada umumnya, khususnya masalah penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan di Kabupaten Muaro Jambi.
- c. Dapat memperkaya bahan literatur kepustakaan Fakultas Hukum khususnya di Universitas Batanghari Jambi.

## **D. Kerangka Konsptual**

### **1. Penyelesaian**

Penyelesaian adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (*ultimum remidium*) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses

penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil.<sup>4</sup>

## **2. Konflik**

Konflik adalah perjuangan yang dilakukan oleh berbagai pihak untuk memperoleh hal-hal yang langka seperti nilai, status, kekuasaan, otoritas, dan lain sebagainya, dimana tujuan dari mereka bertikai itu tidak hanya untuk memperoleh keuntungan, tetapi juga untuk menundukkan saingannya dengan kekerasan atau ancaman. Menurut Fisher, konflik adalah hubungan antara dua pihak atau lebih (individu atau kelompok) yang memiliki atau merasa memiliki, sasaran-sasaran yang tidak sejalan. Konflik adalah suatu kenyataan hidup, tidak terhindarkan dan sering bersifat kreatif. Konflik terjadi ketika tujuan masyarakat tidak sejalan, konflik timbul karena ketidakseimbangan antara hubungan-hubungan sosial, seperti kesenjangan status sosial, kurang meratanya kemakmuran dan akses yang tidak seimbang yang kemudian menimbulkan masalah-masalah diskriminasi.<sup>5</sup>

## **3. Hak Guna Usaha**

Mengenai hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 – 34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam UUPA kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996). Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (1)

---

<sup>4</sup>Ahmad Muda. AK, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Penerbit Pablicy, Jakarta, 2016, hal. 56

<sup>5</sup>Soedikno Mertokusumo, *Hukum Agraria Nasional*, Penerbit Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hal. 78

UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

#### **4. Tanah**

Tanah (bahasa Yunani: *pedon*; bahasa latin: *solum*) adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Struktur tanah yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernapas dan tumbuh. Tanah juga menjadi habitat hidup berbagai mikroorganisme. Bagi sebagian besar hewan darat, tanah menjadi lahan untuk hidup dan bergerak. Ilmu yang mempelajari berbagai aspek mengenai tanah dikenal sebagai ilmu tanah.<sup>6</sup>

#### **5. Perusahaan**

Perusahaan adalah tempat terjadinya kegiatan produksi dan berkumpulnya semua faktor produksi. Setiap perusahaan ada yang terdaftar di pemerintah dan ada pula yang tidak. Bagi perusahaan yang terdaftar di pemerintah, mereka mempunyai badan usaha untuk perusahaannya. Badan usaha ini adalah status dari perusahaan tersebut yang terdaftar di pemerintah secara resmi.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup>WJS. Poerwadarminta, *Kamus Hukum*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta, 2009, hal. 389

<sup>7</sup>*Ibid*, hal. 245

## **6. Perkebunan**

Perkebunan adalah segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah dan/atau media tumbuh lainnya dalam ekosistem yang sesuai; mengolah, dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman tersebut, dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi, permodalan serta manajemen untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan dan masyarakat. Tanaman yang ditanam bukanlah tanaman yang menjadi makanan pokok maupun sayuran untuk membedakannya dengan usaha ladang dan hortikultura sayur mayur dan bunga, meski usaha penanaman pohon buah masih disebut usaha perkebunan.

## **E. Landasan Teoritis**

### **1. Teori Penyelesaian Sengketa**

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Menurut Nurnaningsih Amrini, sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>8</sup>

Terjadinya sengketa bisnis perlu dihindari untuk menjaga reputasi dan relasi yang baik ke depan. Sengketa kadang-kadang tidak dapat dihindari karena adanya kesalahpahaman, pelanggaran perundang-undangan, ingkar janji, kepentingan yang berlawanan, dan atau kerugian pada salah satu pihak. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian/pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa. Secara umum, orang tidak akan mengutarakan pendapat yang mengakibatkan konflik terbuka. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan timbulnya konsekuensi yang tidak menyenangkan, dimana seseorang harus menghadapi situasi rumit yang mengundang ketidaktentuan sehingga dapat mempengaruhi kedudukannya.

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut.

Ali Achmad mengatakan bahwa sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu

---

<sup>8</sup>Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 13

kepemilikan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum antara keduanya.

Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral (pihak ketiga) yang tidak memiliki kewenangan memutuskan dan juga sebagai salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan dalam berbagai bentuk konteks sengketa.

Suyud Margono mengatakan proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian/pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa. Secara umum, orang tidak akan mengutarakan pendapat yang mengakibatkan konflik terbuka. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan timbulnya konsekuensi yang tidak menyenangkan, dimana seseorang harus menghadapi situasi rumit yang mengundang ketidakpastian sehingga dapat mempengaruhi kedudukannya.<sup>9</sup>

Penyelesaian sengketa bisnis kebanyakan dilaksanakan menggunakan cara litigasi atau penyelesaian sengketa melalui proses persidangan. Penyelesaian sengketa tersebut diawali dengan pengajuan gugatan kepada pengadilan negeri dan diakhiri dengan putusan hakim. Namun disamping

---

<sup>9</sup>Suyud Margono, *ADR dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2000, hal. 34

penyelesaian sengketa melalui proses litigasi, terdapat pula penyelesaian sengketa melalui non litigasi.

Penyelesaian melalui non litigasi ialah penyelesaian sengketa yang dilakukan menggunakan cara-cara yang ada di luar pengadilan atau menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa. Di Indonesia, penyelesaian non litigasi ada dua macam, yakni Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU AAPS). Arbitrase merupakan penyerahan sengketa secara sukarela kepada pihak ketiga yang netral, yaitu individu atau arbitrase sementara. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada pasal 1, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase harus terlebih didahului dengan kesepakatan para pihak secara tertulis untuk melakukan penyelesaian menggunakan lembaga arbitrase. Para pihak menyepakati dan mengikat diri untuk menyelesaikan perselisihan yang akan terjadi oleh arbitrase sebelum terjadi perselisihan yang nyata dengan menambahkan klausul pada perjanjian pokok. Namun apabila para pihak belum memasukkannya pada klausul perjanjian pokok, para pihak dapat melakukan kesepakatan apabila sengketa telah terjadi dengan menggunakan akta

kompromis yang ditandatangani kedua belah pihak dan disaksikan oleh Notaris.

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan lembaga arbitrase akan menghasilkan Putusan Arbitrase. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, arbiter atau majelis arbitrase untuk segera menjatuhkan putusan arbitrase selambat-lambatnya 30 hari terhitung sejak selesainya pemeriksaan sengketa oleh arbiter. Jika didalam putusan yang dijatuhkan tersebut terdapat kesalahan administratif, para pihak dalam waktu 14 hari terhitung sejak putusan dijatuhkan diberikan hak untuk meminta dilakukannya koreksi atas putusan tersebut. Putusan arbitrase merupakan putusan pada tingkat akhir dan langsung mengikat para pihak. Putusan arbitrase dapat dilaksanakan setelah putusan tersebut didaftarkan arbiter atau kuasanya ke panitera pengadilan negeri. Setelah didaftarkan, ketua pengadilan negeri diberikan waktu 30 hari untuk memberikan perintah pelaksanaan putusan arbitrase.

Selain melalui proses arbitrase, penyelesaian sengketa non litigasi dapat juga dilakukan dengan cara alternatif penyelesaian sengketa atau alternative dispute resolution (ADR). Alternatif penyelesaian sengketa adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan berdasarkan kata sepakat (konsensus) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan para pihak ketiga yang netral. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada pasal 1 angka 10, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang

disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Penyelesaian sengketa melalui ADR mempunyai keunggulan dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui litigasi, diantaranya ialah adanya sifat kesukarelaan dalam proses karena tidak adanya unsur pemaksaan, prosedur yang cepat, keputusannya bersifat non judicial, prosedur rahasia, fleksibilitas dalam menentukan syarat-syarat penyelesaian masalah, hemat waktu dan hemat biaya, tingginya kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan dan pemeliharaan hubungan kerja.

Pendapat Frans Hendra Winarta, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.<sup>10</sup> Oleh karena itu, diperlukan jalur penyelesaian sengketa yang lebih efektif dan efisien.

Tahapan yang harus dilewati dalam menyelesaikan sengketa adalah mengenali pihak-pihak yang berkonflik, obyek konflik, menemukan atau mengetahui kemauan dari subyek, menemukan pokok-pokok permasalahan konflik yang bersangkutan, mencari aturan hukum atau peraturan perundang-undangan yang terkait, menemukan alternative institusi penyelesaian sengketa yang akan digunakan, serta mengambil keputusan yang tepat dan diterima oleh para pihak.

---

<sup>10</sup>Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, hal. 8

## **F. Metode Penelitian**

Metode merupakan cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian merupakan suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporan. Dalam penelitian ini metode yang digunakan terdiri dari beberapa unsur antara lain :

### **1. Tipe Penelitian**

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat, dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>11</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Sosiologis. Pendekatan Sosiologis ini dipergunakan untuk menggambarkan berbagai gejala dan fakta yang terdapat dalam kehidupan social secara mendalam. Dalam artian penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan secara jelas, sistematis, terperinci dan menyeluruh mengenai fakta-fakta penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan di Kabupaten Muaro Jambi.

---

<sup>11</sup>Riduan, *Metode Dan Teknik Menyusun Proposal Penelitian*, Alfabeta, Bandung, 2014, hal. 25

### **3. Sumber Data**

#### **a. Data Primer**

Data primer merupakan data yang di ambil langsung dari sumber tanpa ada perantara atau data yang diperoleh secara langsung di lapangan oleh yang melakukan penelitian. Data primer disini adalah suatu data yang diperoleh oleh penulis dari wawancara dan dokumen.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada. Yang digunakan penulis adalah studi kepustakaan, seperti situs internet, artikel, literature, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan data primer dilapangan dipergunakan alat pengumpul data, antara lain :

a. Observasi, yaitu dengan mengadakan pengamatan langsung kelapangan kepada objek yang diteliti, dengan melakukan pencatatan segala gejala atau kejadian-kejadian yang diamati.

b. Interview, yaitu dengan mengadakan wawancara secara terstruktur, dimana terlebih dahulu dipersiapkan pokok pertanyaan yang diajukan kepada responder pejabat Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, pemegang hak guna usaha perkebunan.

c. Kuesioner, yaitu dengan terlebih dahulu dipersiapkan angket yang diajukan kepada sampel masyarakat desa yang bertikai dengan perusahaan

perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi.

## **5. Teknik Penentuan Sampel**

Teknik penentuan sampel dilakukan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu secara *purposive sampling* dimana sampel dipilih dan ditentukan berdasarkan kriteria yang ditetapkan sebelumnya yang berdasarkan pertimbangan bahwa responder tersebut benar-benar memahami permasalahan dan dipandang dapat mewakili keseluruhan populasi yang diteliti yaitu :

1. Humas PT. Era Sakti Wiraforestama
2. Kepala Desa lokasi sengketa
3. Bapak Camat beserta Staf Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi
4. Masyarakat Adat Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi
5. Warga Masyarakat Desa Sekumbang Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi

## **6. Analisa Data**

Dari data-data penelitian lapangan dianalisis secara kualitatif, yang dituangkan ke dalam bentuk uraian-uraian yang bersifat deskriptif, dipisahkan-pisahkan menurut kategorisasi seperti tertera dalam Bab IV pembahasan skripsi ini.

## **G. Sistematika Penulisan**

Penelitian ini disusun dengan menggunakan uraian sistematis, sehingga mendapatkan gambaran yang lebih terarah dan lebih jelas pemahamannya terhadap permasalahan yang diteliti. Adapun sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, yang berisi mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian Dan Penulisan, Kerangka Konseptual, Landasan Teoritis, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah, dalam bab ini diuraikan mengenai Pengertian Hak Atas Tanah, Macam-Macam Hak Atas Tanah, Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.

Bab III Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Usaha, dalam bab ini diuraikan mengenai Pengertian Hak Guna Usaha, Proses Terjadinya Hak Guna Usaha, Subjek Hak Guna Usaha.

Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan, dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, Penyelesaian konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi, Dengan Sub Bahasan Bagaimana Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi, Apa Kendala-Kendala Dalam Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di

Kabupaten Muaro Jambi, Upaya Mengatasi Kendala Dalam Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi.

Bab V Penutup, dalam bab ini merupakan akhir dari seluruh uraian dan pembahasan yang berisi kesimpulan dan saran.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH

#### A. Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Dalam arti fisik secara nyata pemegang hak menguasai tanah (tanah dalam penguasaan). Penguasaan dalam arti yuridis dilandasi oleh “hak” yang dilindungi oleh hukum dan umumnya yang memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Tetapi ada pula penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah haknya secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.<sup>12</sup> Uraian tentang penguasaan hak atas tanah telah membantu dalam pengertian/memahami keberadaan hak penguasaan atas tanah yang baik secara fisik dan yuridis. Dalam setiap hukum tanah terdapat Peraturan mengenai berbagai penguasaan atas tanah. Demikian juga UUPA menetapkan tata jenjang/hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah material.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang begitu penting, baik untuk keperluan tempat tinggal maupun untuk usaha tempat mencari nafkah, bertani dan berkebun dan tidak kalah pentingnya tanah itu juga tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang telah meninggal dunia.

---

<sup>12</sup>Suhariningsih, *Tanah Terlantar : Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Prestasi Pustaka, Jakarta : Jurnal No. 05, Volume III, Tahun 2018, hal. 75

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.<sup>13</sup> Hak atas tanah di samping mempergunakan tanah yang bersangkutan juga meliputi atas tubuh bumi, air, serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang dan peraturan-peraturan hukum.

Setiap warga Negara, kelompok masyarakat, atau Badan Hukum dapat memiliki hak atas tanah sesuai dengan jenis yang ditetapkan dalam ketentuan dimaksud. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah, karena itu

---

<sup>13</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2010, hal. 49

bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa “sertifikat”.<sup>14</sup>

## **B. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Untuk mengetahui macam-macam hak atas tanah dapat kita lihat ketentuannya dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, sebagai berikut :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan

Untuk mendapatkan gambaran secara lebih jelas tentang pengertian dari macam-macam hak atas tanah tersebut, di bawah ini akan penulis uraikan secara ringkas.

### **1. Hak Milik**

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Oleh pemerintah, ditetapkan pula badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan

---

<sup>14</sup>Hartanto, N. *Kerancuan Persekutuan Komanditer (CV) Sebagai Subyek Hak Guna Bangunan (HGB) dan implikasinya*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2020, hal. 45

tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut, hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia juga tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Di samping itu, hak milik itu dapat pula dipunyai oleh badan-badan hukum tertentu, misalnya bank-bank pemerintah, badan-badan hukum yang bergerak dalam bidang keagamaan dan lain-lainnya.

## 2. Hak Guna Usaha

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu hak guna usaha dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Sementara itu, di dalam pasal 28 ayat (2) UUPA, disebutkan juga hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Selanjutnya dalam pasal 30 ayat (1) UUPA dijelaskan pula, bahwa hak guna usaha hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan hak guna usaha hapus karena jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan dan tanahnya musnah.<sup>15</sup>

Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan kepada setiap warga negara Indonesia saja. Hal ini berarti orang asing tidak berhak atas hak ini. Sedangkan untuk badan hukum hanya dapat diberikan kepada badan hukum yang akta pendiriannya menurut hukum Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Sedangkan badan hukum asing dapat juga memperoleh hak guna usaha ini, asal saja badan hukum tersebut didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

### 3. Hak Guna Bangunan

---

<sup>15</sup>I Wayan Suandra, *Op. Cit*, hal. 89

Dalam pasal 35 ayat (1) UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu hak guna bangunan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan dan
- f. Tanahnya musnah.<sup>16</sup>

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka

---

<sup>16</sup>*Ibid*, hal. 89

waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

#### 6. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau tanah milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Selain itu, hak pakai juga dapat diberikan atas tanah dengan hak pengelolaan, yang diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Hak pengelolaan sendiri adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan sesuai hukum dan berkedudukan di Indonesia

- d. Departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah Daerah
- e. Badan-badan keagamaan dan sosial
- f. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan resmi di Indonesia
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.<sup>17</sup>

Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

#### 7. Hak Sewa

Di dalam pasal 44 ayat (1) UUPA, disebutkan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Sementara itu, Pasal 44 ayat (3) UUPA, disebutkan juga perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal 44 ini tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Apabila kita perhatikan dari isi pasal 44 ayat (3) UUPA di atas, menunjukkan bahwa hak sewa untuk bangunan antara pemilik dengan penyewa yang mana bagi penyewa diberikan jaminan perlindungan hukum yang dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa itu dilarang adanya unsur yang bersifat pemerasan

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hal. 90

Hak sewa atas tanah ini dapat diberikan kepada :

- a. Warga negara Indonesia
  - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
  - c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
  - d. Badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
8. Hak Membuka Tanah Dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.

Dalam Pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa :

1. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.<sup>18</sup>

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan diatur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak penguasaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

---

<sup>18</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 19

### **C. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah**

Semua hak atas tanah dibatasi kekuasaannya, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, fungsi sosial hak atas tanah dalam praktek dan contoh kongkritnya dapat kita hubungkan dengan ketentuan yang ada dan tertuang dalam pasal 18 UUPA, tentang adanya pencabutan hak tanpa suatu ganti rugi adalah termasuk ke dalam suatu perbuatan perampasan hak seseorang.

Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain :

1. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip hukum tanah nasional. Dalam konsep hukum tanah nasional memiliki sifat komunalistik religius, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
2. Tanah yang dihaki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.
3. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak

untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya. hal tersebut dimaksud agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu, kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

## **BAB III**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG HAK GUNA USAHA**

#### **A. Pengertian Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna usaha pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996) menambahkan guna perusahaan perkebunan. Subjek hukum Hak Guna Usaha adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia). Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA.<sup>19</sup> Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP 40/1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen

---

<sup>19</sup>Aminuddin Salle dkk, *Hukum Agraria*, As Publishing, Makassar, 2011, hal. 47

dewasa ini.<sup>20</sup> Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Pendapat dari K. Wantjik Saleh, SH bahwa “Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, dengan luas tanahnya paling sedikit 5 hektar.”<sup>21</sup>

Selain itu pendapat dari Prof. A.P. Parlindungan, SH tentang hak tanah menyatakan “Hak guna usaha diberikan hanya atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, dengan pemberian hak atas tanah minimum 5 hektar, dan jika lebih dari 25 hektar, harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik yang sesuai dengan perkembangan zaman, untuk paling lama 25 tahun dan kemudian selalu dapat diperpanjang hak guna usaha tersebut.”<sup>22</sup>

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh para ahli/sarjana dan menurut ketentuan undang-undang tersebut di atas, jelaslah bahwa pendapat yang dikemukakan oleh K. Wantjik Saleh, identik (mempunyai kesamaan) dengan pendapat yang dikemukakan oleh A.P. Parlindungan, dimana keduanya

---

<sup>20</sup>Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hal. 113

<sup>21</sup>K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hal. 38

<sup>22</sup>A.P. Parlindungan, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Alumni : Bandung, 2004, hal. 35

memberikan pengertian hak guna usaha secara lebih luas. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang. Guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, dengan luas tanah yang diberikan maksimal 5 hektar, dan apabila melebihi 25 hektar harus memakai investasi modal yang layak serta teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Berdasarkan pandangan, pendapat dan uraian tersebut di atas, dapatlah ditarik suatu kesimpulan penulis bahwa yang dimaksud dengan pengertian hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan, yang luas tanah diberikan minimal 5 hektar dalam jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang apabila masih diperlukan.

## **B. Proses Terjadinya Hak Guna Usaha**

Proses terjadinya hak guna usaha menurut K. Wantjik Saleh, SH dapat dibedakan melalui Penetapan Pemerintah.<sup>23</sup>

### **1. Penetapan Pemerintah**

Yaitu melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian hak guna usaha wajib didaftarkan di buku tanah pada Kantor Pertanahan dan terjadi sejak didaftarkan. Adapun tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah negara. Apabila tanah tersebut berupa kawasan hutan, maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan

---

<sup>23</sup>K. Wantjik Saleh, *Op. Cit.*, hal. 41

setelah tanah tersebut dikeluarkan dari status kawasan hutan. Apabila tanah yang akan diberikan dengan ketentuan yang berlaku, maka pemberian hak guna usaha dapat dilaksanakan setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah itu. Demikian pula apabila di atas tanah yang akan diberikan hak guna usaha terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemilik tanaman atau bangunan tersebut berhak untuk mendapatkan ganti rugi dari pemegang hak guna usaha. Dimana cara terjadinya didahului dengan sesuatu permohonan oleh badan usaha yang bersangkutan. Permohonan untuk mendapatkan hak guna usaha dimaksud, diajukan oleh pemohon kepada pejabat yang berwenang melalui Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan secara tertulis dengan tembusan kepada Walikota/Bupati Kepala Daerah Tingkat Kabupaten.

Surat permohonan hak guna usaha yang masuk, setelah diteliti dan diperiksa secara seksama, didapat dua alternatif. Alternatif pertama, jika surat permohonan yang diajukan itu tidak memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan, maka permohonan untuk memperoleh hak guna usaha ditolak dengan menyebutkan alasan-alasannya. Permohonan yang ditolak setelah diperbaiki dan dilengkapi dapat diajukan kembali. Apabila permohonan untuk mendapatkan hak guna usaha memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, maka permohonan tersebut dikabulkan permintaannya, artinya hak guna usaha akan diberikan kepada pemohon yang bersangkutan.

### **C. Subjek Hak Guna Usaha**

Subjek hak guna usaha sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 PP Nomor 40 Tahun 1996, yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah :

1. Warga negara Indonesia
2. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang dipunyainya untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Untuk mendukung usahanya tersebut, maka pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan sumber air dan sumber daya alam lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar.

Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk :

1. Membayar uang pemasukan kepada negara
2. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya
3. Mengusahakan sendiri tanah tersebut dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha yang ditetapkan oleh instansi teknis
4. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada di lingkungan areal tanah tersebut

5. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan yang berlaku
6. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan tanah tersebut
7. Menyerahkan kembali tanah tersebut kepada negara setelah hak guna usahanya habis
8. Menyerahkan sertifikat hak guna usaha yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.<sup>24</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, menunjukkan bahwa siapa-siapa (subjek) yang berhak memperoleh hak guna usaha atas tanah negara, yaitu hanya warga negara Indonesia. Artinya, warga negara asing tidak berhak atas tanah dengan status hak guna usaha dan baginya hanya diperkenankan untuk memperoleh hak pakai saja. Sementara itu, bagi badan-badan hukum tidak diperkenankan juga untuk memperoleh hak guna usaha atas tanah negara, dengan alasan dikhawatirkan besar kemungkinan badan-badan hukum tersebut dapat melakukan penyelundupan batas-batas maksimum tanah yang sudah digariskan pasal 17 UUPA.

Namun demikian akibat perkembangan dan kemajuan yang telah dicapai oleh bangsa dan pemerintah Indonesia diberbagai bidang kehidupan manusia dan juga merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting dan mendesak

---

<sup>24</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi revisi, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 298

dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat agar dapat hidup lebih baik dimasa sekarang maupun untuk masa yang akan datang, maka badan hukum asing tertentu dapat pula diberikan hak guna usaha atas tanah negara.

## **BAB IV**

### **PENYELESAIAN KONFLIK HAK GUNA USAHA ATAS TANAH PERUSAHAAN PERKEBUNAN ANTARA PT. ERA SAKTI WIRAFORESTAMA DENGAN MASYARAKAT ADAT DI KABUPATEN MUARO JAMBI**

#### **A. Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi.**

Proses penyelesaian Hak guna usaha atas tanah merupakan sesuatu hak yang cukup potensial untuk dikembangkan dan diberdayakan oleh pemerintah daerah, mengingat hak guna usaha ini secara langsung dapat menciptakan lapangan kerja, guna mengatasi angka pengangguran yang cukup tinggi dan tidak terkendali. Hak guna usaha atas tanah ini diprioritaskan pada bidang usaha perkebunan. Tingginya intensitas pemanfaatan hak guna usaha atas tanah ini di Kabupaten Muaro Jambi, untuk sektor perkebunan kelapa sawit, karet dan kelapa hybrida setiap tahunnya terus menerus menunjukkan peningkatan. Walaupun sebagian besar sudah dapat dilaksanakan dan berhasil dengan baik dalam pengembangan usaha perkebunan tersebut. Namun di dalam kenyataan masih saja ditemui berbagai permasalahan.

Dalam kasus ini, terjadi konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat karena PT. Era Sakti Wiraforestama menyerobot tanah adat milik masyarakat tanpa sepengetahuan ahli waris.

Dari usaha yang dilakukan, akhirnya PT. Era Sakti Wiraforestama mendapatkan lahan tanah yang diinginkannya dengan menggunakan tanah warga masyarakat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi.

Dalam persengketaan tanah, bahwa pihak-pihak yang saling mengklaim, maka diperlukan adanya kesepakatan kedua belah pihak, agar permasalahan ini untuk segera diselesaikan, namun dalam kenyataannya bahwa persoalan ini sampai sekarang tak kunjung selesai.

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi, Harun Saleh mengatakan bahwa :

Pengakuan tanah adat masyarakat sudah berjalan cukup lama sudah hampir 12 tahun sampai saat ini tidak kunjung selesai, yang sebenarnya tidak ada hak untuk PT. Era Sakti Wiraforestama, namun kami tidak mengetahui duduk persoalan ini, namun seiring berjalannya waktu pihak PT. Era Sakti Wiraforestama mengklaim atau mengakui bahwa tanah tersebut menjadi milik PT. Era Sakti Wiraforestama, sampai sekarang persoalan ini belum selesai.<sup>25</sup>

Hal senada dikemukakan oleh Muhammad Ali masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi yang mengatakan bahwa :

Kami sebagai masyarakat Kecamatan tidak tau menau, bahwa ada pengakuan sepihak dari PT. Era Sakti Wiraforestama, bahwa tanah yang luasnya hampir 5.200 Hektar di klaim atau diakui milik PT. Era Sakti Wiraforestama adalah berada di Desa Sekumbang Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi, kami masyarakat hanya untuk mengambil dan memperjuangkan hak-hak kami, jangan sampai tanah yang memiliki sejarah dari nenek moyang kami akan diserobot dan diklaim sebagai tanah perusahaan ini tidak bisa dan pelanggaran hukum, kami tetap perjuangkan sampai kapanpun juga.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>Harun Saleh, *Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 28 Februari 2022

<sup>26</sup>Muhammad Ali, *Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, tanggal 03 Maret 2022

Berdasarkan hasil wawancara tersebut di atas bahwa, pengakuan sepihak tanah adat masyarakat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi menimbulkan masalah dan konflik antar warga masyarakat Desa Sekumbang Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi dengan pihak PT. Era Sakti Wiraforestama, yang sampai saat ini masih menjadi konflik yang berkepanjangan, segala upaya telah dilakukan melalui mediasi oleh pihak aparat pemerintahan desa, kecamatan dan bahkan pada pihak BPN Muaro Jambi, juga belum selesai, sehingga konflik terus berlanjut.

Penggunaan hasil yang diperoleh antara pihak masyarakat yang memanfaatkan tanah sebagai hak guna usaha. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Abdul Rofur masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi yang mengatakan bahwa :

Awal mula pada tahun 2003 bahwa tanah ini tanah peninggalan luluhur, itu adalah Kemas Ngebi Wiratana. Jadi beliau ini punyo tanah yang dibeli dari Nyai Wadun dengan harga mas setengah tahlil, Juntai sutera 2 pucuk dan kain setengah kodi. Luas tanahnya yaitu 5.200 hektar. Dan tanah ini sudah direbut oleh PT tersebut tanpa disetujui oleh ahli waris, dan ahli waris ini baru punyo piagam akta ahli waris itu tahun 2012.<sup>27</sup>

Hal senada dikemukakan oleh Zainuddin pihak masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi yang mengatakan bahwa :

Masyarakat merasa di bohongi oleh pihak PT. Era Sakti Wiraforestama, karena hasil yang diperoleh tidak sesuai sehingga konflik masalah hak guna usaha antara masyarakat Kecamatan Taman Rajo dengan PT. Era Sakti Wiraforestama tak kunjung selesai sampai saat ini. Terutama pihak PT. Era Sakti Wiraforestama yang selalu menghambat jalannya penyelesaian persengketaan ini.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup>Abdul Rofur, *Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 28 Februari 2022

<sup>28</sup>Zainudin, *Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 28 Februari 2022

Berdasarkan hasil wawancara tersebut di atas, maka dapat ditegaskan bahwa pendapatan hasil usaha yang di dikelola masyarakat dan perusahaan PT. Era Sakti Wiraforestama sudah tidak sesuai, sehingga timbul masalah baru dalam persoalan hak guna usaha tersebut, juga menambah permasalahan baru dalam persoalan ini.

Belum adanya penyerahan pengembalian tanah hak guna usaha kepada masyarakat adat. Sesuai dengan batas yang telah ditentukan bahwa antara perusahaan dan masyarakat yang melakukan penggarapan tanah adat di Desa Sekumbang Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi dan sampai sekarang belum dikembalikan dengan pihak masyarakat.

Hal ini sebagaimana ditegaskan Ernawati Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi yang mengatakan bahwa :

Kontrak penggunaan lahan oleh pihak PT. Era Sakti Wiraforestama sudah berakhir selama 25 tahun, tapi perusahaan sampai saat ini belum menyerahkan kepada pihak masyarakat. Sehingga pihak masyarakat menjadi kesal akibat cara-cara yang dilakukan pihak perusahaan tersebut.<sup>29</sup>

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, secara tegas bahwa keberadaan tanah yang disengketakan antara pihak PT. Era Sakti Wiraforestama, memang persoalan sertifikat yang tidak jelas, sementara pihak masyarakat sebagian besar juga tidak memiliki sertifikat hanya semacam HGU dan ada beberapa surat-surat bukti kepemilikan secara sah belum jelas. Namun disisi lain bahwa masyarakat telah memiliki saksi-saksi bahwa latar belakang dan awal tanah itu adalah tanah yang dibeli oleh warga masyarakat dan dibeli dengan menggunakan barang

---

<sup>29</sup>Ernawati, *Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 03 Maret 2022

seperti menggunakan mas, Juntai sutera 2 pucuk dan kain setengah kodi dan tanah tersebut digunakan untuk tanah adat masyarakat. Kalau memang itu sudah jelas ada bukti dan saksi, sekalipun tidak memiliki sertifikat, namun masyarakat berhak untuk melakukan perlawanan apabila pihak perusahaan melakukan penyerobotan dan mengklaim tanah adat tersebut.

Pernyataan dari Camat Kecamatan Taman Rajo juga semakin menguatkan hal tersebut, dalam wawancaranya beliau mengatakan :

Memang benar klaim warga bahwa mereka tidak memiliki sertifikat, karena tanah ini kan tanah leluhur jadi sudah dimiliki secara turun temurun. Selain itu warga dulunya juga ada yang membeli tanah itu menggunakan mas, juntai sutera, dll. Jadi walaupun warga sini tidak punya sertifikat, tapi mereka punya hak untuk mengklaim tanah yang di kuasai oleh PT itu.<sup>30</sup>

Adanya permasalahan tersebut di atas, maka timbullah perselisihan antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan warga masyarakat adat pemilik tanah hak guna usaha di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi. Berdasarkan perselisihan yang terjadi tidaklah dibiarkan meruncing yang akhirnya dapat merugikan salah satu atau kedua belah pihak melainkan dilakukan berbagai upaya untuk penyelesaian perselisihan yang terjadi.

Ternyata dalam pelaksanaan penyelesaian perselisihan hak guna usaha atas tanah antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi tidaklah berjalan sebagaimana yang diharapkan, sehingga perselisihan yang terjadi berlarut-larut hingga memakan

---

<sup>30</sup>Joni, *Camat Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 21 April 2022

waktu yang cukup panjang dan merugikan kedua belah pihak, baik moril maupun materil.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak masyarakat di Desa Sekumbang Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi Ahmad Rozali yang mengatakan bahwa :

Untuk permasalahan hak guna usaha, sementara tanah yang di PT. Era Sakti Wiraforestama itu banyak tanah-tanah yang bersertifikat hak milik yang mengatasnamakan orang-orang sekumbang. Warga Negara inikan tidak boleh punya tanah banyak-banyak, jadi tanah itu dibuatnyo nama orang Desa Sekumbang dan mereka tahun berapa pernah membeli dengan orang Sekumbang dibayar dengan harga Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk 8 (delapan) hektar. Dan kata orang Desa Sekumbang itu cuma numpang lewat saja bukan dibeli.<sup>31</sup>

Apabila berpedoman dengan bukti alas hak perkebunan mempunyai legalitas yang resmi dengan kata lain secara formal legalitasnya jelas terhadap tanah yang di usahai, sedangkan masyarakat petani berada di areal secara nyata menguasai menggarap tanah tetapi tidak mempunyai alas hak secara resmi berdasarkan hukum, artinya secara formal tanah masyarakat lemah bukti hukumnya.

Secara umum penanganan permasalahan tanah dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan cara musyawarah
2. Penyelesaian dengan TIM Khusus, penyelesaian secara koordinasi, terpadu dan konsisten
3. Penyelesaian sengketa di Pengadilan

---

<sup>31</sup>Ahmad Rozali, *Warga Masyarakat Desa Sekumbang di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 28 Februari 2022

Beberapa acuan yang dijadikan dasar yuridis untuk mengantisipasi dan meminimalisasi sengketa dan pengamanannya serta mempertahankan aset adalah :

1. Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
2. Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
3. Undang-undang No. 51 PRP Tahun 1951 tentang Larangan Pemakaian Tanah-Tanah Tanpa Izin Yang berhak Atau Kuasanya
4. Undang-Undang No. 28 Tahun 1956 Tentang Pengawasan terhadap Peminjaman Hak Atas Tanah Perkebunan, dinyatakan bahwa, setiap perbuatan yang berwujud peminjaman hak maupun serah pakai tanah perkebunan kepada pihak ketiga harus mendapat izin dari pejabat yang berwenang
5. Undang-Undang No. 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan. Namun setelah Putusan Mahkamah Konstitusi No. 55/PUU-VIII/2010 tanggal 22 September, membatalkan ketentuan Pasal 21 dan Pasal 47. Pasal-pasal ini sebenarnya dapat dijadikan dasar pengamanan aset perkebunan
6. PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 12 menyatakan, bahwa : “Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya” dan kemudian dipertegas oleh BPN kepada PTPN III selaku pemegang hak, dalam salah satu klausul surat Keputusan pemberian/penetapan HGU, menyatakan bahwa, setiap perubahan peruntukan penggunaan tanah dan setiap perbuatan

hukum yang bermaksud untuk memindahkan hak guna usaha atas tanah perkebunan, baik keseluruhan maupun sebahagian diperlukan izin terlebih dahulu dari Kepala Badan Pertanahan Nasional

7. Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5/1999; Apabila terjadi pelanggaran diatas areal hak guna usaha, di instruksikan untuk melakukan inventarisasi dan koordinasi dengan instansi terkait guna mengambil langkah-langkah konkrit dengan sebaik-baiknya tanpa merugikan pemegang hak lama.

Ada dua rekomendasi yang dapat dijadikan alternatif pendekatan penyelesaian, yaitu :

Alternatif Pertama : Penyelesaian permasalahan lahan dilakukan secara menyeluruh dengan implikasinya meliputi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasannya. Dalam hal ini setiap perusahaan perlu melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Sensus terhadap masing-masing kebun yang dimiliki, termasuk plasma dengan menginventarisir luas lahan lahan yang dikuasai perusahaan, jumlah penduduk dan kondisi sosial masyarakat di masing-masing wilayah kebun yang bersangkutan.
2. Mengevaluasi data hasil inventarisasi perkebun dibahas bersama antar Manejer Kebun dengan pihak masyarakat sekitar kebun.
3. Melakukan pendekatan yang berbasis unit kebun sehingga diharapkan dapat memperoleh penyelesaian strategis yang betul-betul berasal dari bawah, mengingat kondisi masyarakat setiap kebun berbeda satu dengan lainnya

bahkan mungkin ada yang tidak mau berunding.

4. Hasil butir 1 sampai dengan 2 tersebut diatas dilaporkan oleh masing-masing manejer kebun kepada Direksi Perusahaan yang bersangkutan, kemudian disampaikan kepada para pemegang saham untuk dikonsolidasikan.

Alternatif Kedua : Penyelesaian sengketa tanah garapan dilakukan secara parsial, yakni hanya terbatas pada areal yang bersengketa antara lain tuntutan/klaim, masalah hak ulayat dan masalah tuntutan lainnya mengenai tanah garapan. Demikian pula langkah-langkah yang dilakukan hampir sama dengan alternatif, akan tetapi hanya saja dilakukan terhadap kebun yang bermasalah.

1. Melakukan pembicaraan secara langsung pihak bersengketa secara kekeluargaan dapat melibatkan instansi terkait menjadi mediator.
2. Melihat lokasi yang dipersengketakan dengan cara mengukur batas-batas tanah, kemudian disesuaikan dengan surat ukurnya dan meneliti dokumen kepemilikan tanah secara seksama antara para pihak dan mediator.
3. Melakukan kesepakatan antara para pihak dengan menyampaikan kehendak masing-masing secara bebas untuk menentukan besarnya uang ganti rugi tanah, tanaman dan bangunan, guna menghindari timbulnya penyalahgunaan kekuasaan.
4. Musyawarah harus dilakukan secara adil dan tidak memihak serta menghindarkan tekanan-tekanan, dalam hal ini posisi mediator harus bersikap pasif dan tidak menunjukkan keberpihakan kepada salah satu pihak yang bersengketa.

Pada prinsipnya secara garis besar, seperti halnya sengketa secara umum, maka sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 (tiga cara) yaitu :

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah. Dasar dari musyawarah untuk mufakat ini tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan juga tersirat dalam UUD 1945.
2. Penyelesaian melalui Badan Peradilan berdasarkan UU No. 14/1970 jo UU No. 35/1999 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman; umumnya penyelesaian ini diajukan ke peradilan umum yang diatur dalam UU No.2/1986 tentang Peradilan Umum atau apabila yang disengketakan adalah produk tata usaha negara atau yang digugat pejabat Tata Usaha Negara melalui Peradilan Tata Usaha Negara yang diatur dalam UU No. 5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, atau apabila menyangkut tanah wakaf diajukan ke Pengadilan Agama.
3. Melalui mekanisme Arbitrasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution); dengan telah diundangkannya UU No. 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka terdapat suatu kepastian hukum untuk mengakomodasi cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum.

Penyelesaian masalah pertanahan di luar pengadilan bukan berarti mengambil alih tugas badan peradilan, tetapi merupakan alternatif penyelesaian yang diinginkan oleh para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan penyelesaian yang saling menguntungkan. Penyelesaian masalah atau kasus pertanahan di luar pengadilan yang difasilitasi oleh BPN, dapat dilakukan

terhadap kasus pertanahan dengan melibatkan berbagai pihak, dan para pihak memilih penyelesaian melalui musyawarah mufakat dengan cara mediasi dari Badan Pertanahan Nasional.<sup>32</sup>

Kewenangan yang diberikan kepada BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan secara prosedural dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan kajian dan pendekatan kepada para pihak yang bersengketa, tentunya dengan terlebih dahulu salah satu pihak mengajukan permohonan untuk diselesaikan masalahnya karena bersengketa dengan pihak lain, sementara pihak lain tersebut juga tidak keberatan permasalahannya diselesaikan oleh instansi yang mengelola bidang pertanahan.<sup>33</sup> Khusus terhadap kewenangan kepada instansi pertanahan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, maka permasalahan yang sering muncul adalah apakah ada dasar hukum yang mengatur bahwa lembaga pemerintah yang diwakili oleh instansi Badan Pertanahan Nasional diberi kewenangan untuk melakukan penyelesaian sengketa pertanahan. Konkritnya, Sejauh mana kewenangan Pemerintah dalam hal ini Kanwil Badan Pertanahan Nasional dalam perannya menyelesaikan sengketa pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>34</sup>

Sedangkan penyelesaian yang dilakukan oleh masyarakat adalah jalur nonlitigasi, dengan melakukan mediasi dengan PT. Era Sakti Wiraforestama, namun masih tidak menemukan titik terang dan penyelesaian karena saat

---

<sup>32</sup>Lutfi Nasution dalam Irin Siam Musnita, *Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Malamoi Di Kabupaten Sorong*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hal. 30

<sup>33</sup>Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Mandar Maju, Bandung, 1991, hal. 11

<sup>34</sup>*Ibid*, hal. 12

mediasi pihak PT. Era Sakti Wiraforestama yang bersangkutan dalam konflik ini tidak datang, hanya mengirim utusan saja, sehingga mediasi tidak berjalan lancar.<sup>35</sup>

Jadi persoalan penyelesaian konflik ini harus dilakukan dan dimediasi oleh semua pihak, tanpa keterlibatan pihak-pihak yang terkait tidak mau duduk bersama, maka persoalan sengketa ini tidak akan tuntas, kasihan masyarakat yang sudah merasa merawat dan memelihara tanah bertahun-tahun, namun dengan kehadiran beberapa perusahaan disekitar tanah tersebut mengklaim dan menyerobot tanah-tanah hak masyarakat. Disisi lain dengan kehadiran perusahaan memberikan dampak positif kepada masyarakat sekitarnya, seperti menyerap tenaga kerja masyarakat seperti di Desa Sekumbang Kecamatan Taman Rajo ini. Akan tetapi disisi lain masyarakat yang merasa resah dengan kehadiran perusahaan tersebut, karena sering terjadi penyerobotan tanah masyarakat dan mengklaim perusahaan bahwa tanah tersebut adalah tanah perusahaan, padahal sejarah tanah tersebut adalah tanah warga masyarakat yang sudah bertahun-tahun merawat dan membuka hutan untuk di jadikan perkebunan.

Yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam hal ini dilakukan melalui jalur nonlitigasi dan jalur hukum.

Penyelesaian melalui jalur nonlitigasi yaitu :

1. Mediasi oleh kedua belah pihak

---

<sup>35</sup>Abdul Rofur, *Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 28 Februari 2022

Namun sepertinya penyelesaian melalui cara ini tidak cukup dan tidak memberikan kejelasan maupun keputusan yang menguntungkan kedua belah pihak, sehingga penyelesaiannya dilanjutkan melalui jalur hukum.

Penyelesaian melalui jalur hukum yaitu dilakukan secara perdata oleh PT. Era Sakti Wiraforestama yang menggugat masyarakat adat.<sup>36</sup>

Proses dalam Penyelesaian melalui jalur hukum yaitu :

1. Sudah melaksanakan sidang 2x
2. Sudah masuk pembacaan gugatan

Setelah melakukan proses tersebut masih belum ada keputusan dan proses persidangan masih terus berlanjut hingga sekarang.

## **B. Kendala-Kendala Dalam Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi**

Berlarut-larutnya jangka waktu penyelesaian perselisihan antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi sangat dimungkinkan ditemui adanya kendala-kendala. Dengan ditemui kendala-kendala dalam penyelesaian perselisihan hak guna usaha atas tanah, tidaklah dibiarkan begitu saja, melainkan juga telah dilakukan berbagai upaya penanggulangannya. Namun sampai saat ini belum juga selesai persengketaan kedua belah pihak, guna untuk mengetahui sampai dimana persengketaan itu terjadi dan apa saja yang menjadi kendala dalam penyelesaian

---

<sup>36</sup>Abdul Rofur, *Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 28 Februari 2022

masalah tersebut serta upaya apa saja yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang terkait.

Ada beberapa kendala yang ditemui di lapangan dalam penyelesaian konflik tanah antara pihak perusahaan dengan pihak masyarakat antara lain adalah :

1. Pihak PT. Era Sakti Wiraforestama tidak mau mengakui bahwa tanah itu tanah hak milik ahli waris masyarakat adat

Salah satu permasalahan di atas bahwa, pihak PT. Era Sakti Wiraforestama yang selama ini tidak mau mengakui tanah adat masyarakat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi. Sementara sudah bertahun-tahun masyarakat yang turun temurun jauh sebelum PT. Era Sakti Wiraforestama masuk ke Desa ini bahwa tanah tersebut adalah tanah adat yang sudah dikuasai masyarakat dan sudah turun-temurun tidak ada masalah, dengan adanya PT. Era Sakti Wiraforestama masuk timbul konflik dan sengketa.

Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh pihak masyarakat di Desa Sekumbang Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi, Ramzi mengatakan bahwa :

Permasalahan yang terjadi kendala-kendala yang dihadapi untuk penyelesaian sengketa ini adalah bahwa yang selama ini pihak PT. Era Sakti Wiraforestama tidak mengakui adanya tanah adat yang turun-temurun, dan tidak mengakui adanya ahli waris saat sekarang ini. Dengan ketidak pengakuan pihak PT. Era Sakti Wiraforestama, maka warga masyarakat pada marah dan menuntut, bahwa pihak masyarakat terus berupaya untuk dapat menyelesaikan persengketaan ini”.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup>Ramzi, *Warga Masyarakat Desa Sekumbang di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 28 Februari 2022

Hal senada dikemukakan oleh Sobria masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi yang mengatakan bahwa :

Kami warga masyarakat Desa Sekumbang sepakat bahwa persoalan persengketaan tanah tetap kami perjuangkan ini adalah hak kami warga masyarakat, kalau tidak dapat diselesaikan maka ini suatu perompakan dan perampasan hak-hak milik masyarakat. Kami terus melakukan upaya-upaya untuk mengambil hak-hak kami.<sup>38</sup>

Berdasarkan hasil wawancara tersebut di atas, maka dapat diambil suatu permasalahan bahwa, pihak PT. Era Sakti Wiraforestama kurang merespon terhadap permasalahan yang terjadi saat ini, sementara warga masyarakat di Kecamatan Taman Rajo sudah dikatakan marah sementara pihak aparat Desa dan Kecamatan sudah memberikan mediasi namun pihak PT. Era Sakti Wiraforestama yang selalu menghambat dalam proses mediasi.

Kurangnya masyarakat untuk menyelesaikan sengketa pertanahan di BPN karena proses penyelesaian yang dilakukan belum menjangkau kepentingan para pihak yang bersengketa. Permasalahan ini seharusnya mendapatkan titik temu guna mengefektifkan peran BPN dalam penyelesaian sengketa tanah. Dengan adanya peran BPN dapat memudahkan masyarakat dalam mencari keadilan terkait dengan penyelesaian sengketa pertanahan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Kepala Desa Sekumbang Kabupaten Muaro Jambi Mengatakan bahwa :

Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema-dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Mencari keseimbangan atau win-win solution atas konflik yang sudah terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Karena itu dibutuhkan pemahaman mengenai

---

<sup>38</sup>Sobria, *Mayarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 03 Maret 2022

akar konflik, faktor pendukung dan faktor pencetusnya sehingga dapat dirumuskan strategi dan solusinya, namun sampai saat ini tidak juga selesai.<sup>39</sup>

Warga masyarakat juga sering melakukan aksi demo menuntut kejelasan dari pihak PT, tapi belum adanya kejelasan juga. Pada saat demo, warga yang tanahnya bersengketa itu untuk menyerahkan dokumen kepada Bupati, memang diterima oleh Pemkab dan tinggal menunggu keputusan saja, tapi sampai saat saya di wawancarai saat ini belum ada tindak lanjutan baik dari pihak Pemkab maupun pihak PT.<sup>40</sup>

Dengan usaha-usaha penyelesaian akar masalah, diharapkan sengketa dan konflik pertanahan dapat ditekan semaksimal mungkin, sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan agraria yang mensejahterakan. Ditegaskannya, masalah konflik dan sengketa pertanahan merupakan persoalan besar bagi bangsa dan negara ini karena tidak kunjung ada penyelesaiannya. Masalah ini bukannya semakin mereda tetapi justru semakin bereskalasi dari waktu ke waktu dan mengarah pada tindakan-tindakan anarki yang merugikan semua pihak.

Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilematisasi antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani

---

<sup>39</sup>Yusup, *Kepala Desa Sekumbang di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 04 Maret 2022

<sup>40</sup>Yusup, *Kepala Desa Sekumbang di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 22 April 2022

secara sungguh-sungguh, apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.

Pada prinsipnya setiap sengketa di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan yang ada, atau dengan kata lain diselesaikan berdasarkan hukum yang berlaku. Bahkan terhadap sengketa pertanahan yang menyangkut aspek politik, ekonomi, sosial-kultural, dan pertahanan keamanan, tetap disiasati penyelesaiannya dengan ketentuan hukum yang ada, sebab semua peraturan yang diterbitkan oleh Pemerintah pada dasarnya merupakan resultante dari faktor-faktor ekonomi, politik, sosial, budaya dan pertahanan keamanan, yang kemudian dituangkan dalam peraturan perundang-undangan.

## 2. Hambatan dari Faktor Internal

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis bersama Bapak Abdul Rofur selaku masyarakat adat mengatakan bahwa hambatan dari faktor internal yaitu :

1. Populasi ahli waris terlalu banyak sehingga menimbulkan perbedaan pendapat
2. Pada generasi sebelumnya diduga ada oknum yang telah melakukan mediasi dengan pihak PT
3. SDM ahli waris pada saat itu berpendidikan rendah sehingga tidak terlalu berani bersuara terhadap konflik tersebut.<sup>41</sup>

## 3. Hambatan dari Faktor Eksternal

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Kepala Desa Sekumbang

---

<sup>41</sup>Abdul Rofur, *Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 01 Agustus 2022

Kabupaten Muaro Jambi mengatakan bahwa hambatan dari faktor eksternal yaitu :

Proses penerbitan bukti administrasi ahli waris oleh pengadilan yang terkesan lama, sehingga ahli waris generasi sekarang kesulitan untuk melengkapi dokumen maupun mengurus kepemilikannya yang diakui negara.<sup>42</sup>

### **C. Upaya Mengatasi Kendala Dalam Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat di Kabupaten Muaro Jambi**

Berbagai upaya yang dilakukan dalam menyelesaikan konflik Hak Guna Usaha yang terjadi di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi dilakukan dengan melibatkan berbagai pihak, baik pihak pemerintah Desa, Kelurahan, Kecamatan dan Badan Pertanahan Nasional, namun usaha-usaha selama ini tidak juga menyelesaikan konflik ini tuntas secara keseluruhan.

Penyelesaian sengketa yang dilakukan antara pihak PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi dilakukan dengan non-litigasi telah dikenal adanya penyelesaian sengketa alternative. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien.

#### **1. Mediasi**

Mediasi sudah sering dilakukan antara kedua belah pihak dengan melibatkan pihak-pihak terkait, pemerintahan desa, Kecamatan dan BPN juga belum ada kata sepakat, selesaikan masalahnya. Hal ini dikemukakan oleh

---

<sup>42</sup>Yusup, *Kepala Desa Sekumbang di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 01 Agustus 2022

Bapak Kepala Desa Sekumbang Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro

Jambi yang mengatakan bahwa :

Mediasi terus dilakukan, walaupun selalu ada kendala dan belum menemukan titik temu, ada kalanya pada saat dilakukan pertemuan salah satu pihak tidak bisa hadir, sehingga pelaksanaannya di tunda, itulah masalahnya. Tujuan mediasi dimaksud adalah dalam rangka melaksanakan perundingan dan kesepakatan bersama.<sup>43</sup>

Kaitan dengan permasalahan di atas bahwa, menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator, namun sampai saat ini persoalan ini masih gantung tidak ada kepastian oleh kedua belah pihak.

Selain mediasi, upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam Penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat di Kabupaten Muaro Jambi, dari kendala internal maupun eksternal yaitu :

## 2. Kendala Internal

Ahli waris telah membentuk Tim Tuju yang terdiri dari :

1. Kuasa hukum
2. Ahli waris yang dituakan atau dilegitiasi oleh ahli waris sebagai pemimpin untuk mengurus perkara tersebut baik secara persuasif maupun melalui jalur hukum.

Tim Tuju telah melakukan pertemuan-pertemuan ataupun komunikasi terhadap pihak-pihak terkait, namun hingga saat ini belum menunjukkan hasil yang signifikan terhadap perkembangan perkara tersebut. Hingga saat ini proses mediasi maupun proses hukum masih terus berlanjut dan belum ada keputusan yang incraht.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup>Yusuf, Kepala Desa Sekumbang di *Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 4 Maret 2022

<sup>44</sup>Abdul Rofur, *Masyarakat Adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 01 Agustus 2022

### 3. Kendala Eksternal

Upaya dari pengadilan yaitu pengadilan berusaha mengumpulkan para ahli waris agar proses penerbitan bukti administrasi dapat cepat dilakukan. Dan juga upaya yang dilakukan oleh pihak PT yaitu PT berupaya menanggapi tuntutan masyarakat (ahli waris) namun belum mencapai kesepakatan, karena nilai ganti rugi yang menjadi tuntutan masyarakat tersebut tidak sesuai.<sup>45</sup>

Dari berbagai permasalahan di atas terhadap konflik pertanahan yang terjadi di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi dapat diambil suatu analisa bahwa, tanah merupakan unsur penting bagi manusia dalam menjalani kehidupan dan bertahan hidup, bagi bangsa Indonesia yang merupakan negara agraris atau kepulauan, tanah jelas memiliki peran penting bagi kehidupan setiap orangnya. Bagi negara dan pembangunan, tanah menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena dengan kedudukannya yang demikian itulah pemilikan, pemanfaatan, maupun penggunaan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah. Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tertulis dalam UUD 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya di bidang pertanahan.

Warga selalu ingin mempertahankan apa yang menjadi hak-haknya, sedangkan di satu sisi pemerintah juga harus menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat Indonesia dalam bentuk perlindungan

---

<sup>45</sup>Yusuf, Kepala Desa Sekumbang di *Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi*, wawancara, tanggal 01 Agustus 2022

hukum terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat diwujudkan apabila terdapat suatu kaidah atau peraturan yang dipatuhi oleh masyarakat. Hak atas tanah merupakan hak dasar sangat berarti bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan diri seseorang. Di sisi lain, adalah kewajiban negara memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak tersebut tetap dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan terlebih lagi Negara.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dari seluruh penelitian dan pembahasan ini, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi. Berbagai upaya telah dilakukan oleh kedua belah pihak baik melalui nonlitigasi yaitu mediasi, namun masih tidak menemukan titik terang dalam penyelesaian konflik ini sehingga perselisihan antara keduanya masih terus berlanjut menempuh jalur hukum, saat ini masih berproses.
2. Kendala-kendala dalam penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi, adalah hambatan dari faktor internal yaitu populasi ahli waris terlalu banyak sehingga menimbulkan perbedaan pendapat, pada generasi sebelumnya diduga ada oknum yang telah melakukan mediasi dengan pihak PT, SDM ahli waris pada saat itu berpendidikan rendah sehingga tidak terlalu berani bersuara terhadap konflik tersebut, dan hambatan dari faktor eksternal yaitu proses penerbitan bukti administrasi ahli waris oleh pengadilan yang terkesan lama, sehingga ahli waris generasi sekarang kesulitan untuk melengkapi dokumen maupun mengurus kepemilikannya yang diakui negara.

3. Upaya dalam mengatasi kendala dalam penyelesaian konflik hak guna usaha atas tanah perusahaan perkebunan antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat di Kecamatan Taman Rajo Kabupaten Muaro Jambi adalah dilakukan melalui mediasi antara kedua belah pihak dan melalui proses tersebut sampai saat ini belum menemukan kesepakatan bersama oleh kedua belah pihak, sehingga konflik hak guna usaha ini antara masyarakat dan pihak perusahaan terus berlanjut, sedangkan kendala internal yaitu dibentuknya Tim Tuju oleh para ahli waris beserta seorang kuasa hukum, Tim Tuju telah melakukan pertemuan ataupun komunikasi terhadap pihak-pihak terkait, namun hingga saat ini belum menunjukkan hasil yang signifikan terhadap perkembangan perkara tersebut, hingga saat ini proses mediasi maupun proses hukum masih terus berlanjut dan belum ada keputusan yang inkracht dan kendala eksternalnya yaitu pihak pengadilan berusaha mempercepat proses penerbitan bukti administrasi, begitupula pihak PT maupun pihak masyarakat berusaha untuk menyesuaikan kesepakatan antara kedua belah pihak untuk mencapai kata damai.

## **B. Saran**

Sebagai bahan masukan dalam penelitian dan penulisan skripsi ini, maka ada beberapa saran penulis kemukakan di sini antara lain adalah :

Terkait dari konflik yang terjadi sebaiknya antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan masyarakat adat membuat kesepakatan yang pada intinya menjamin hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Hak yang di dapat oleh PT. Era Sakti Wiraforestama yaitu dapat

menggunakan tanah masyarakat adat untuk kegiatan usaha perkebunannya dalam jangka waktu tertentu dan berkewajiban membayar sejumlah harga dari hasil perkebunan serta bersedia mengembalikan tanah sesuai jangka waktu yang disepakati.

Sedangkan hak bagi masyarakat adat yaitu berhak mendapatkan bagian dari hasil perkebunan dan juga berhak mendapatkan kembali hak pengelolaan tanah setelah jangka waktu pemakaian berakhir.

Dengan demikian, diharapkan kedua belah pihak akan mendapatkan masing-masing keuntungan dari pengelolaan tanah tersebut sehingga tidak ada pihak yang akan dirugikan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Ahmad Muda. AK, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Penerbit Peblicy, Jakarta, 2016
- Aminuddin Salle dkk, *Hukum Agraria*, As Publishing, Makassar, 2011
- A.P. Parlindungan, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Alumni : Bandung, 2004
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi revisi, Djambatan, Jakarta, 2008
- Dean G Pruitt & Z. Rubin, *Konflik Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004
- Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012
- Hartanto, N. *Kerancuan Persekutuan Komanditer (CV) Sebagai Subyek Hak Guna Bangunan (HGB) dan implikasinya*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2020
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia : Cetakan yang Ke-II, Jakarta, 2005
- Laura Nader & Harry F. Tood Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press, New York, 1978

Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di*

*Pengadilan*, Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012

Riduan, *Metode Dan Teknik Menyusun Proposal Penelitian*, Alfabeta, Bandung,

2014

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni Mandar

Maju, Bandung, 1991

Soedikno Mertokusumo, *Hukum Agraria Nasional*, Penerbit Margaretha

Pustaka, Jakarta, 2012

Suyud Margono, *ADR dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*,

Jakarta : Ghalia Indonesia, 2000

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia

Group, Jakarta, 2010

WJS. Poerwadarminta, *Kamus Hukum*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta, 2009

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-

Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria (UUPA)

Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata

Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak

Pengelolaan

PP Nomor 10 Tahun 1961, Aturan Umum terdiri dari dua pasal tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

PP Nomor 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

### **C. JURNAL**

Abdul Hariss, *Beberapa Masalah Dalam Penyelesaian Hak Guna Usaha Atas Tanah Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi*, Jurnal. 2019

Lutfi Naution daalam Irin Siam Musnita, *Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Malamoi Di Kabupaten Sorong*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

Suhariningsih, *Tanah Terlantar : Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Prestasi Pustaka, Jakarta : Jurnal No. 05, Volume III, Tahun 2018