



SKRIPSI

**PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA ANTARA PERUSAHAAN
SWASTA DENGAN MASYARAKAT DESA PAKEL, KECAMATAN
LICIN, KABUPATEN BANYUWANGI**

*DISPUTES OF LAND CONTROL RIGHTS BETWEEN PRIVATE COMPANIES
WITH PEOPLE OF PAKEL VILLAGE , LICIN SUB-DISTRICT, BANYUWANGI
DISTRICT*

Oleh :

FARHAD LUBBENA

NIM . 150710101544

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**“PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA ANTARA PERUSAHAAN
SWASTA DENGAN MASYARAKAT DESA PAKEL, KECAMATAN
LICIN, KABUPATEN BANYUWANGI.”**

*“DISPUTES OF LAND CONTROL RIGHTS BETWEEN PRIVATE COMPANIES
WITH PEOPLE OF PAKEL VILLAGE , LICIN SUB-DISTRICT, BANYUWANGI
DISTRICT”*

Oleh :

FARHAD LUBBENA

NIM . 150710101544

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

MOTTO

**“Bumi , Air, Dan Kekayaan Alam Yang Terkandung Didalamnya dikuasai
Oleh Negara Dan Dipergunakan Untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran
Rakyat”¹**



¹Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kepada Allah SWT, yang telah memberikan hamba kenikmatan sehat yang luar biasa, sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan lancar;
2. Kedua orang tua Penulis, Bapak H. Jakfar dan Ibu Hj. Halimatussa'diah tercinta yang telah banyak berkorban demi kesuksesanku dan untaian doa yang senantiasa mengalir dengan penuh kasih sayang dan yang senantiasa memberikan semangat, dukungan, motivasi yang tidak ada habisnya dan telah memberikan kehidupan bagi keluarganya;
3. Almamater tercinta Universitas Jember yang penulis banggakan.

**PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA ANTARA PERUSAHAAN
SWASTA DENGAN MASYARAKAT DESA PAKEL, KECAMATAN
LICIN, KABUPATEN BANYUWANGI**

***DISPUTES OF LAND RIGHTS BETWEEN PRIVATE COMPANIES
PEOPLE OF PAKEL VILLAGE, LICIN SUB-DISTRICT, BANYUWANGI
DISTRICT***

SKRIPSI

Diajukan guna menyelesaikan tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

FARHAD LUBBENA

NIM 150710101544

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

**PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 29 OKTOBER 2019**

Oleh :

Pembimbing Utama

Rosita Indrayati, S.H., M.H

NIP. 1978053120050012001

Pembimbing Anggota

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H

NIP. 198707132014042001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA ANTARA PERUSAHAAN
SWASTA DENGAN MASYARAKAT DESA PAKEL, KECAMATAN LICIN,
KABUPATEN BANYUWANGI**

***DISPUTES OF LAND RIGHTS BETWEEN PRIVATE COMPANIES WITH PEOPLE
OF PAKEL VILLAGE, LICIN SUB-DISTRICT, BANYUWANGI DISTRICT***

Oleh :

**FARHAD LUBBENA
NIM 150710101544**

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

**Rosita Indrayati, S.H., M.H
NIP. 1978053120050012001**

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H
NIP. 198707132014042001**

**Mengesahkan :
Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan**

**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 06

Bulan : November

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI :

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Jayus, S.H., M. Hum
NIP. 195612061983031003

Iwan Rachmad Soetijiono, S.H., M.H
NIP. 197004101998021001

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

Rosita Indrayati, S.H., M.H
NIP. 1978053120050012001

: (.....)

Nurul Laili Fadhillah, S.H., M.H
NIP. 198707132014042001

: (.....)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : FARHAD LUBBENA

NIM : 150710101544

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis skripsi yang berjudul: **“PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA ANTARA PERUSAHAAN SWASTA DENGAN MASYARAKAT DESA PAKEL, KECAMATAN LICIN, KABUPATEN BANYUWANGI”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 06 November 2019

FARHAD LUBBENA
NIM. 150710101544

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur senantiasa tercurah kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia, nikmat dan kasih sayang-Nya telah memberikan kekuatan serta kesempatan kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan karya kecil ini. Semoga limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya tetap tercurah kepada kita semua. Selesainya skripsi ini dengan judul **“PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA ANTARA PERUSAHAAN SWASTA DENGAN MASYARAKAT DESA PAKEL, KECAMATAN LICIN, KABUPATEN BANYUWANGI”** ini merupakan hasil kerja keras Penulis dan doa serta dorongan dari berbagai pihak yang sangat mendukung baik secara moril dan materiil. Pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Ibu Rosita Indrayati S.H., M.H, selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan arahan, sumbangan pemikiran, saran, petunjuk dan ilmunya dengan penuh kesabaran sampai terselesaikannya penulisan karya ilmiah ini dan Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H, selaku Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan arahan, petunjuk dan masukan demi terselesaikannya karya tulis ini;
3. Bapak Dr. Jayus, S.H., M. Hum, selaku Ketua Penguji atas saran dan masukan yang diberikan guna kesempurnaan karya tulis ini dan Iwan Rachmad Soetijiono, S.H., M.H, selaku Sekretaris Penguji atas masukan dalam melengkapi karya tulis ini;
4. Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu, pengetahuan, dan dukungan yang tidak terbatas, dan seluruh staff karyawan/wati di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak

membantu dalam proses pelaksanaan perkuliahan sampai terselesaikan karya tulis ini;

5. Orang tua tercinta, terima kasih atas bimbingan dan kasih sayangmu dan saya akan selalu berusaha membahagiakanmu serta adikku tersayang;
6. Sahabat sekaligus keluarga yang telah menemani saya selama sekitar 5 tahun ini Gavanda, Atik, Afif, Reza, dan Luluk. Meskipun dalam keadaan apapun, mereka yang tetap selalu dan akan selalu ada untuk penulis;
7. Teman sekaligus sahabat yaitu Mega, Emma dan seluruh teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah menemani, memberikan doa, dukungan, semangat, motivasi, kasih sayang, kebahagiaan dan keceriaan kepada Penulis;
8. Keluarga HMI, yang telah memberikan berbagai pengalaman untuk penulis dalam perkuliahan ini;
9. Semua pihak yang membantu terselesaikannya karya tulis ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Semoga Tuhan mencatat amal baik kalian.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan tambahan wawasan bagi kita semua.

Penulis

Jember, 06 November 2019

RINGKASAN

Tanah sebagai salah satu sumber daya agraria harus dimanfaatkan dan dikelola secara optimal dalam rangka mewujudkan kemakmuran bagi rakyat. Namun, penguasaan tanah di Indonesia seringkali mengalami tumpang tindih administrasi sehingga menimbulkan perselisihan diantara beberapa pihak seperti halnya sengketa penguasaan tanah Hak Guna Usaha di Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi yang dimana tanah yang dikuasai oleh pihak perusahaan perkebunan swasta tidak sesuai dengan data fisik yang terdapat di Sertifikat HGU milik perusahaan perkebunan tersebut. Sengketa tanah perkebunan di Desa Pakel adalah sengketa penguasaan tanah dalam arti yuridis, suatu penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum, umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Usaha penyelesaian yang dilakukan dalam sengketa penguasaan tanah hak guna usaha di Desa Pakel sampai saat ini masih belum terselesaikan.

Sengketa Tanah HGU yang terjadi antara perusahaan swasta dengan Masyarakat Desa Pakel berawal dari ditemukannya sertifikat lama bukti kepemilikan hak atas tanah di Desa Pakel yang hingga kini lahan tersebut dikelola oleh perusahaan perkebunan Perusahaan swasta yang dimana berdasarkan surat penetapan dari BPN kabupaten/kota menyatakan bahwa Desa Pakel tidak termasuk di dalam Sertifikat HGU milik Perusahaan swasta. Oleh karena itu, sengketa ini memerlukan suatu sistem penyelesaian yang sistematis, karena dalam waktu yang cukup lama sengketa tersebut belum juga terselesaikan. Penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dan melalui jalur diluar pengadilan. Sebelum mengetahui sistem penyelesaian sengketa yang akan maka untuk memetakan karakter sengketa yang terjadi, agar dapat dilakukannya penyelesaian sengketa secara tepat dan adil. Pemetaan karakter konflik ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu konflik hukum dan konflik kepentingan yang mana dari karakter konflik tersebut memiliki cara penyelesaian masing-masing.

Kemudian, peran dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota juga sangat berperan dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi di Desa Pakel. Karena, BPN merupakan lembaga yang mempunyai kewenangan dalam melakukan penyelesaian suatu sengketa tanah. Pihak BPN juga sebagai pihak netral dalam penyelesaian sengketa antara pihak Perusahaan swasta dengan Masyarakat Desa Pakel.

Tujuan penelitian skripsi ini yakni untuk menganalisis bagaimana proses penyelesaian sengketa penguasaan tanah Hak Guna usaha (HGU) di Desa Pakel, karena hingga saat ini sengketa penguasaan tanah HGU yang terjadi di Desa Pakel masih belum kunjung terselesaikan. Kemudian, yang kedua adalah untuk mengetahui kewenangan dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta perannya dalam menyelesaikan suatu sengketa pertanahan khususnya sengketa yang terjadi di Desa Pakel. Tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan serta menggunakan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.

Saran dari Penulis Pemerintah harus dapat mengidentifikasi masalah secara jelas agar menemukan cara penyelesaian sengketa penguasaan tanah yang seharusnya dilakukan. Dan juga, pemerintah harus dapat meminimalisir terjadinya suatu sengketa pertanahan . Karena hingga saat ini sengketa di Desa Pakel masih belum terselesaikan, hal ini membuktikan bahwa pelaksanaan mengenai tertib administrasi pertanahan masih belum terpadu, apabila kedepannya masih belum diperbaiki maka akan rentan sekali terjadinya suatu sengketa pertanahan.

Kesimpulan dari penulis mengenai penyelesaian sengketa tanah Hak Guna Usaha di Desa Pakel maka perlu dilakukan pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri agar mendapatkan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilakukan eksekusi oleh pihak BPN setempat untuk melaksanakan putusan pengadilan yang menyangkut mengenai penerbitan, peralihan, dan/atau pembatalan hak atas tanah.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	6

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Hak Guna Usaha	9
2.1.1 Pengertian Hak Guna usaha	9
2.1.2 Subyek dan Obyek Hak Guna Usaha	9
2.1.3 Jangka Waktu dan Hapusnya Hak Guna Usaha.....	13
2.1.4 Terjadinya Hak Guna Usaha dan Permohonan Hak Guna Usaha.....	15
2.2 Sengketa Tanah	19
2.2.1 Pengertian Sengketa Tanah.....	19
2.2.2 Penyelesaian Sengketa dengan Jalur Pengadilan (Litigasi).....	20
2.2.3 Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Non-Litigasi)	20
2.2.4 Asas-asas Penyelesaian Sengketa Tanah	21
2.3 Kewenangan Pemerintah dalam Penyelesaian sengketa Pertanahan	22
2.3.1 Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.....	22
2.3.2 Landasan Yuridis Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Menangani Sengketa Pertanahan.....	24

BAB III PEMBAHASAN	28
3.1 Proses Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha Antara Perusahaan swasta dengan Masyarakat Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia	28
3.2 Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha di Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi.....	53
BAB IV PENUTUP	59
4.1 Kesimpulan.....	59
4.2 Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA	62
LAMPIRAN-LAMPIRAN	65

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 : Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi

Nomor 280/600.1.35.10/II/2018

LAMPIRAN 2 : Surat Ijin Membuka Tanah/Akta Penunjukan (yang telah

diterjemahkan)

LAMPIRAN 3 : Surat Keputusan Bupati Banyuwangi Nomor

188/402/KEP/429.011/2015 (Tentang Penetapan dan Penegasan
Batas Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi)

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan bangsa kita. Berbagai daerah di nusantara tentunya memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda di antara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keadaan ini semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia terhadap tanah. Kebanyakan orang Indonesia memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting.

Sebagai salah satu unsur esensial pembentuk Negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung Negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya mendominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan suatu *condition sine qua non*.² Di dalam UUPA juga menegaskan bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa, sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia dan perkembangan zaman serta merupakan perwujudan asas Ke-Tuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial.³

Namun, kenyataannya yang terjadi jauh dari semangat UUPA. Berbagai sengketa seputar tanah kerap terjadi. Amanat undang-undang yang mengutamakan kepentingan rakyat akhirnya harus terkikis dengan kepentingan-kepentingan investasi dan komersial yang menguntungkan segelintir kelompok

²Iman Sudiyat, Hukum Adat, Sketsa Asas (Yogyakarta:Penerbit Liberty,1978),hlm.1. *Conditio sine qua non* merupakan istilah dari bahasa latin yang berarti syarat mutlak atau syarat yang absolut. Sudarsono, Kamus Hukum (Jakarta: Rineka Cipta,2002), hlm.82.

³Indonesia, Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.

sehingga kepentingan rakyat banyak yang seharusnya memperoleh prioritas utama akhirnya menjadi terabaikan. Sumber Daya Alam memiliki peranan strategis bagi kehidupan manusia karena manfaat ekonomi yang dikandungnya. Berdasarkan penafsiran umum, bahwa segala hal yang bersifat ekonomis pada umumnya mempunyai jumlah ketersediaan yang terbatas. Sama halnya dengan Sumber Daya alam, pada saat sumber daya alam digunakan untuk memenuhi kebutuhan manusia maka resiko-resiko timbulnya persaingan akan semakin besar. Setiap orang berusaha untuk menguasai dan memanfaatkannya, dengan terbatasnya jumlah ketersediaan sumber daya alam maka terdapat kecenderungan mereka akan bersaing untuk mendapatkannya. Maka akan terjadi suatu pertentangan, pertentangan inilah apabila masuk kedalam suatu tataran sosial akan menimbulkan sengketa.

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Negara adalah organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan bangsa Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum.⁴ Untuk melaksanakan tujuan tersebut, Negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia agar dapat memimpin dan mengatur tanah-tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia atas nama Bangsa Indonesia melalui peraturan perundang-undangan, yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Negara diberikan kewenangan untuk mengatur tanah dan unsur-unsur sumber daya alam lainnya yang merupakan kekayaan nasional. Dalam hal ini Negara berwenang mengatur persediaan, perencanaan, penguasaan, dan penggunaan tanah, serta pemeliharaan tanah atas seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia dengan tujuan agar dapat dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia atau berkedudukan sebagai badan penguasa.⁵

⁴Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.cit.*, Pasal 2.

⁵Boedi, *Sejarah, Op. Cit.*, hlm. 270-278.

Kewenangan Negara untuk menyelenggarakan hak-hak perorangan atas penggunaan tanah salah satunya adalah Hak Guna Usaha (HGU). HGU secara spesifik diatur dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA Jo. Pasal 2 sampai Pasal 18 Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Dalam Pasal 14 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna usaha perkebunan. Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi yaitu HGU tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Hal ini dalam artian bahwa HGU ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa HGU ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jadi tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu Hak Milik dengan orang lain.⁶

Persoalan penetapan tanah negara ini sering kali menjadi awal sengketa antara pihak perkebunan atau calon penguasa HGU perkebunan dengan rakyat yang telah menguasai tanah tersebut sejak lama, sehingga dalam hal ini sengketa yang muncul adalah antara rakyat dengan perusahaan perkebunan akibat klaim tanah negara. Sebagaimana yang terjadi di Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi, telah terjadi sengketa penguasaan tanah hak Guna Usaha antara Perusahaan swasta dengan warga setempat. Karena, Perusahaan swasta telah mengelola lahan di Desa Pakel yang dimana lahan tersebut tidak termasuk di dalam wilayah Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) perusahaan perkebunan milik swasta. HGU (Hak Guna Usaha) Perusahaan swasta terpecah dalam 2 sertifikat, yakni sertifikat HGU Nomor 1 Desa Kluncing Kecamatan Licin, seluas 1.902.600 meter persegi, dan Sertifikat HGU No.8 Desa Bayu, Kecamatan Songgon, seluas 11.898.100 meter persegi atau dengan luasan total 1.189.81 hektar. Masyarakat

⁶Supriadi, 2008, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta.hlm. 110

Desa Pakel, menduga bahwa Perusahaan swasta telah menyalahgunakan HGU. Karena faktanya, mereka sejak puluhan tahun telah mengelola lahan yang sesuai Surat Keputusan (SK) Bupati Banyuwangi tahun 2015 adalah wilayah administrasi Desa Pakel, yakni SK Nomor 188/402/KEP/429.011/2015, Kabupaten Banyuwangi. Perjuangan Warga Desa pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi ini berawal dari keberadaan bukti lama kepemilikan tanah berupa Surat izin membuka lahan yang ditanda tangani oleh Bupati Banyuwangi. Dalam Dokumen berbahasa Belanda tersebut, Leluhur warga Desa Pakel atas nama Doelgani, Karso dan Senen, diberi kewenangan membuka lahan seluas 4000 Bau.

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka penulis tertarik dan menganggap perlu untuk membahas permasalahan tersebut dalam skripsi dengan judul "Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha Antara Perusahaan swasta dengan Masyarakat Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi."

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses penyelesaian sengketa penguasaan tanah Hak Guna Usaha antara Perusahaan swasta dan Masyarakat Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi menurut Hukum Pertanahan di Indonesia?
2. Bagaimana kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa penguasaan tanah Hak Guna Usaha antara Perusahaan swasta dengan Masyarakat Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa penguasaan tanah Hak Guna Usaha antara Perusahaan swasta dan Masyarakat Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi menurut hukum pertanahan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menangani penyelesaian sengketa penguasaan tanah hak guna usaha antara Perusahaan swasta dengan Masyarakat Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi.

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative atau doctrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan bahwa penelitian hukum doctrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan.⁷

Penelitian hukum normatif yang nama lainnya adalah penelitian hukum doktrinal yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.⁸ Pada intinya penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

1.4.2 Pendekatan Masalah

⁷Peter Mahmud Marzuki. *Op.cit.*, hlm. 32

⁸Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-8, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 14

Adapun pendekatan yang digunakan penulis berdasarkan pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.⁹ Selain menggunakan pendekatan perundang-undangan, penulis juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

1.4.3.1 Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mengikat dan mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan. Bahan Hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- b. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa

⁹*Ibid.*, hlm. 24

- c. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- d. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus pertanahan
- g. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

1.4.3.2 Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.¹⁰ Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi:

- a. Buku-buku ilmiah dibidang hukum
- b. Makalah-makalah
- c. Jurnal ilmiah
- d. Artikel ilmiah

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Setelah dilakukan Pengumpulan sumber bahan hukum primer maupun sumber bahan hukum sekunder, kemudian dilakukan analisis dengan menggunakan analisis kualitatif, yang dilakukan dengan menguraikan data yang diperoleh dari hasil penelitian dalam bentuk kalimat-kalimat yang disusun secara sistematis, sehingga dapat diperoleh gambaran yang jelas tentang masalah yang

¹⁰*Ibid.*,hlm.142

diteliti. Analisis data sekaligus merupakan jawaban atas permasalahan yang diajukan sehingga diperoleh gambaran yang relevan dengan tujuan penelitian ini. Dari hasil analisis tersebut dapat diketahui serta diperoleh kesimpulan secara induktif, yaitu suatu cara berfikir yang didasarkan fakta-fakta yang bersifat khusus yang kemudian diambil kesimpulan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Guna Usaha

2.1.1 Pengertian Hak Guna Usaha

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur di dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan yang dimaksudkan disini adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.¹¹ Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan. Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹²

2.1.2 Subyek dan Obyek Hak Guna Usaha

A. Subyek Hak Guna Usaha

Yang dapat mempunyai (subjek Hukum) Hak Guna Usaha, yaitu : a) Warga Negara Indonesia, b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan Hukum Indonesia).¹³ Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan

¹¹Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.cit*, Pasal 28 ayat (1)

¹² Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

¹³Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, *Op. cit*, Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2

tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usaha-nya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

B. Obyek Hak Guna Usaha

Tanah yang dapat diberikan HGU adalah tanah negara. Tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan belum atau tidak dapat terdapat hak-hak lain di tanah tersebut. Jika tanah yang diberikan Hak Guna Usaha baru dapat dilakukan setelah adanya pencabutan statusnya sebagai kawasan hutan. Demikian juga bila di atas tanah tersebut terdapat hak-hak lain, maka pemberian Hak Guna Usaha baru dapat dilakukan apabila pelepasan hak yang sebelumnya telah selesai.¹⁴ Selanjutnya, dalam rumusan Pasal 4 ayat (4) disebutkan bahwa apabila di atas tanah yang akan diberikan Hak Guna Usaha tersebut terdapat bangunan dan/atau tanaman milik pihak lain yang keberadaannya sah secara hukum, maka pemegang Hak Guna Usaha dibebankan untuk memberikan ganti kerugian kepada pemilik bangunan/tanaman yang ada di areal itu sebagai penghargaan terhadap hak atas tanah yang dihaki oleh pemegang hak sebelumnya.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya menyebutkan bahwa ganti rugi yang layak itu disandarkan pada nilai nyata/sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan. Ganti kerugian ini ditetapkan oleh Pemerintah atas usul Panitia Penaksir yang terdiri dari pejabat ahli dalam bidangnya. Dalam penetapan besarnya ganti rugi terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu : penetapannya harus didasarkan atas musyawarah antara Panitia dengan para pemegang hak atas tanah dan penetapannya harus memperhatikan harga umum setempat, disamping faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah. Selain itu, perlu pula dipertimbangkan adanya faktor-faktor non fisik (*immateril*) dalam penentuan besarnya ganti rugi. Misalnya, turunnya penghasilan pemegang hak dan

¹⁴Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, *Op. cit*, Pasal 4

ganti kerugian yang disebabkan karena harus melakukan perpindahan tempat/pekerjaan.

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

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

Walaupun secara prosedural musyawarah telah memenuhi syarat-syarat di atas, namun apabila keputusan yang dihasilkan dilandasi adanya tekanan, maka tidaklah dapat dikatakan telah dicapai kesepakatan karena tekanan itu merupakan wujud dari pemaksaan kehendak dari satu pihak untuk menekan pihak lain agar mengikuti kehendaknya. Dengan kata lain, kesepakatan itu terjadi dalam keadaan terpaksa. Disamping itu, keterlibatan orang/pihak di luar kepanitaan yang tidak jelas/fungsi dan tanggungjawabnya akan semakin mengaburkan arti musyawarah tersebut.

Bila dikarenakan ada sebab-sebab tertentu yang terjadi sehingga proses musyawarah tidak dapat berlangsung sebagaimana diharapkan, maka upaya para pemegang hak atas tanah tersebut sebelum dialihkan kepada pemegang hak atas tanah yang baru dapat melakukan beberapa upaya penyelesaian sengketa, baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Dalam rangka pemberian Hak Guna Usaha, tidak semua tanah dapat menjadi objek Hak Guna Usaha. Adapun tanah-tanah yang dikecualikan sebagai objek Hak Guna Usaha tersebut adalah:

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

Dalam konteks luas tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Usaha, bahwa luas minimum tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Usaha adalah lima hektar. Sedangkan luas maksimum dari tanah yang dapat diberikan kepada perorangan adalah 25 hektar.¹⁵ Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (3). Untuk luas tanah yang akan diberikan kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan dengan mengingat luas tanah yang diperlukan untuk melaksanakan usaha yang paling berdaya guna di bidang usaha yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.

Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang luasnya minimal 5 Hektar. Jika luas tanah yang dimohonkan HGU mencapai 25 hektar atau lebih, maka penggunaan HGU nya harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Jika tanah yang akan diberikan HGU merupakan tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian HGU baru dapat dilakukan setelah tanah tersebut dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Pemberian HGU atas suatu tanah yang telah

¹⁵Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

memiliki hak tertentu baru dapat dilaksanakan setelah diselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan yang berlaku. Jika diatas tanah yang akan diberikan HGU terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, maka pemegang HGU yang baru wajib memberikan ganti kerugian kepada pemilik bangunan dan tanaman tersebut.

2.1.3 Jangka Waktu dan Hapusnya Hak Guna Usaha

A. Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.¹⁶ Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu Hak Guna Usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan diperbaharui paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha adalah :

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan HGU dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha hanya dikenakan biaya administrasi. Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau

¹⁶Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 , *Op. Cit*,Pasal 29

pembaharuan Hak Guna Usaha dan Perincian Uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan.¹⁷

B. Hapusnya Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha hapus karena :

- 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;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Usaha dan berakibat tanahnya kembali menjadi tanah Negara adalah:¹⁸

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, dan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Hak Guna usahanya dicabut;
- e. Tanahnya ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

¹⁷Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, *Op. Cit*,Pasal 11

¹⁸PP No. 40 Tahun 1996, *Op. Cit*, Pasal 17

- g. Pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna usaha.

Konsekuensi hapusnya Hak Guna usaha bagi bekas pemegang Hak Guna usaha, yaitu :¹⁹

- a. Apabila Hak Guna Usaha hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria /Kepala BPN.
- b. Apabila bangunan, tanaman, dan benda-benda tersebut di atas diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan perusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- c. Pembongkaran bangunan dan benda-benda di atas tanah Hak Guna Usaha dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha.
- d. Jika bekas pemegang Hak Guna Usaha lalai dalam memenuhi kewajiban tersebut, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna usaha out dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna usaha.

2.1.4 Terjadinya Hak Guna Usaha dan Permohonan Hak Guna Usaha

A. Terjadinya Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak Guna Usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib

¹⁹Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, *Op. cit*, Pasal 18

didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya HGU.²⁰

Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi berwenang menerbitkan SKPH atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar.²¹ Jika luas tanah Hak Guna Usaha lebih dari 200 hektar, maka wewenang menerbitkan SKPH berdasarkan Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional. Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan kegiatan pendaftaran tanah tertentu. Dalam Pasal 7-nya dinyatakan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 meter persegi. Kalau luas tanahnya lebih dari 1.000.000 meter persegi maka yang berwenang memberikan Hak Guna Usaha adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

B. Permohonan Hak Guna Usaha

Syarat-syarat permohonan Hak Guna Usaha atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hakatas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Adapun syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengajukan permohonan Hak Guna Usaha atas tanah harus diajukan secara tertulis dan pemohon harus warga negara Indonesia. Jika badan hukum yang mengajukan permohonan Hak Guna Usaha, maka badan hukum tersebut merupakan badan hukum yang didirikan di Indonesia dan berdasarkan hukum Indonesia.

²⁰Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, *Op. cit*, Pasal 31 UUPA jo. Pasal 6 dan Pasal 7

²¹Pasal 8 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara

2. Permohonan yang diajukan harus memuat keterangan mengenai hal-hal berikut, yaitu:²²
 - a. Keterangan mengenai pemohon :
 - (1) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - (2) Apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yaitu:
 - (1) Dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - (2) Letak, batas-batas dan luasnya (jika sudah ada surat ukur disebutkan tanggal dan nomornya);
 - (3) Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).
 - c. Keterangan lainnya, yaitu :
 - (1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - (2) Keterangan lain yang dianggap perlu.
3. Permohonan harus melampirkan hal-hal sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 19 Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, yaitu :
 - a. Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
 - b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
 - c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;

²²Pasal 18 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;

Mengenai syarat izin lokasi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 huruf c prosedur untuk mendapatkan izin lokasi tersebut diatur dalam pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999, disebutkan bahwa "Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya". Sedangkan menurut BF. Sihombing, izin lokasi didefinisikan sebagai izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang telah diberikan pencadangan tanah.

Dalam pemberiannya, izin lokasi berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, termasuk juga penguasaan fisik wilayah, penggunaan tanah serta kemampuan tanah. Adapun tanah yang dapat ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan berdasarkan persetujuan penanaman modalnya dan Izin lokasi hanya dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapatkan persetujuan penanaman modal sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bila ditinjau jangka waktu pemberian izin lokasi, berdasarkan Pasal

5 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999, izin lokasi diberikan untuk jangka waktu sebagai berikut :

- a. 1 (satu) tahun : izin lokasi seluas sampai dengan 25 ha,
- b. 2 (dua) tahun : izin lokasi seluas lebih dari 25 ha samapi dengan 50 ha,
- c. 3 (tiga) tahun : tahun lokasi seluas lebih dari 50 ha.

Dengan demikian, syarat permohonan mendapatkan Hak Guna Usaha atas tanah baru dapat diberikan setelah menyelesaikan prosedur mendapatkan izin lokasi. Dengan kata lain, Hak Guna Usaha atas tanah tidak dapat diberikan sebelum penyelesaian terhadap pelepasan atau pembebasan hak-hak di atas tanah yang dimohon, baik berupa hak perorangan atas tanah ataupun perubahan status hak tertentu yang terdapat di atas tanah tersebut.

2.2 Sengketa Tanah

2.2.1 Pengertian Sengketa Tanah

Pengertian sengketa Tanah menurut Peraturan Menteri ATR/BPN RI No.11 Tahun 2016, Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam Pasal 1 ayat (2) disebutkan Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.²³ Sengketa tanah merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.

Menurut Rachmadi Usman menyatakan bahwa baik kata *confict* maupun *dispute* kedua-dunya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan, dari segi kosakata *confict* sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia menjadi konflik, sedangkan *dispute* dapat diterjemahkan dengan arti sengketa.

²³Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN RI No.11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Lebih lanjut ditegaskan, bahwa konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas.²⁴

Selanjutnya menurut Rusmadi Murad, sengketa pertanahan adalah Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

2.2.2 Penyelesaian Sengketa dengan Jalur Pengadilan (Litigasi)

Negara Indonesia sebagai suatu negara hukum berdasarkan Pancasila sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum.²⁵ Indonesia sebagai negara hukum, diperlukan suatu lembaga yang mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi di masyarakat, baik sengketa antara masyarakat dengan masyarakat maupun antara masyarakat dengan pemerintah. Dalam negara hukum berdasarkan Pancasila lembaga yang mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa disebut lembaga peradilan atau lembaga yudikatif. Sementara itu dalam kaitannya dengan penyelesaian sengketa perkebunan melalui proses lembaga peradilan disebut sebagai proses penyelesaian sengketa litigasi.

2.2.3 Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Non-Litigasi)

Sengketa akan melibatkan dari dua orang (kelompok), sehingga dalam sengketa harus ada yang menang dan kalah. Hal ini dianggap lazim karena dikonotasikan sebagai pertandingan, namun dalam “pertandingan” ada pihak yang dianggap lemah atau dilemahkan. Keinginan mereka yang bersengketa adalah mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya dengan cara yang cepat dan murah, namun dalam kenyataan melalui lembaga litigasi (peradilan), sengketa seringkali diselesaikan dalam waktu yang sangat lama dan memakan biaya yang besar,

²⁴Layyin Mahfiana, “Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi”, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.

²⁵Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945.

dengan demikian keinginan mereka yang bersengketa untuk secepatnya menyelesaikan persoalan dengan biaya yang murah menjadi tidak tercapai.

Sementara itu kritik yang muncul terhadap lembaga peradilan sebagaimana dikemukakan Arie S. Hutagalung adalah penyelesaian sengketa lambat, biaya perkara yang mahal, peradilan tidak tanggap, putusan peradilan tidak memecahkan masalah, kemampuan para hakim bersifat generalis.²⁶ Dalam perkembangannya lembaga pengadilan dianggap sebuah lembaga yang tidak independen karena setiap kasus yang muncul kebanyakan dimenangkan oleh mereka yang memiliki modal besar, sehingga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga ini menjadi merosot.

Thomas J. Harron mengatakan bahwa “Masyarakat sudah jemu mencari penyelesaian sengketa melalui litigasi (badan peradilan), mereka tidak puas atas sistem peradilan (*dissatisfied with the judicial system*), disebabkan cara penyelesaian sengketa yang melekat pada sistem peradilan sangat bertele-tele (*the delay inherent in a system*) dengan cara-cara yang sangat merugikan, antara lain: buang-buang waktu (*a waste of time*), biaya mahal (*very expensive*), memperlumatkan masa lalu, bukan menyelesaikan masalah masa depan, membuat orang bermusuhan (*enemy*), melumpuhkan para pihak (*paralyze people*).

2.2.4 Asas-asas Penyelesaian Sengketa Tanah

Selain mengetahui cara penyelesaian tanah yang umumnya diatur dalam Hukum Acara (Hukum Formal), maka bagi para pihak yang bersengketa oleh Pemerintah, oleh Badan Arbitrasi, maupun oleh Badan-badan Peradilan, perlu diperhatikan dan dipergunakan dan dijadikan sumber pegangan dalam menyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan, asas-asas dan ketentuan hukum materielnya, yaitu Hukum Tanah Nasional, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

- a. Sumber yang pertama dan utama adalah Pancasila

²⁶Arie S. Hutagalung, Perspektif Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan (*makalah disampaikan dalam seminar di Komisi Konstitusi, tanpa penerbit*), April 2000, hlm.3.

- b. UUD NRI 1945 karena UUPA merupakan pelaksanaan langsung khususnya pasal 33 ayat 3
- c. Hukum Tanah Nasional disusun berdasarkan Hukum Adat mengenai tanah dan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat (konsiderans UUPA jo pasal 5 UUPA) yang berarti Hukum Adat mengenai tanah merupakan sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan berfungsi pula sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional (khususnya norma-normanya)

Konsepsi Hukum Adat menjadi konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah konsepsi komunalistik religius yaitu konsepsi yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak penguasaan yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan yang dalam pasal 6 UUPA dinyatakan sebagai fungsi sosial.

2.3 Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan

2.3.1 Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan Pasal 2 UUPA berdasarkan kewenangan-kewenangan yang terdapat dalam hukum tanah nasional, ternyata bahwa pembentukan hukum tanah nasional maupun pelaksanaannya menurut sifat dan pada dasarnya merupakan kewenangan pemerintah pusat. Namun demikian, kalau diperlukan kewenangan di bidang pertanahan yang sifatnya terpusat tersebut dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah tidak dapat melaksanakan urusan di bidang pertanahan kalau tidak diberikan pelimpahan kewenangan oleh Pemerintah Pusat. Pelaksanaan kewenangan di bidang pertanahan yang sifatnya terpusat oleh Pemerintah Pusat dalam rangka mewujudkan salah satu tujuan dibentuknya atau terwujudnya kesatuan (unifikasi) hukum.

Salah satu hak penguasaan atas tanah dalam UUPA, yaitu hak menguasai Negara atas tanah yang dimuat dalam Pasal 2 UUPA. Pasal 2 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung

didalamnya dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Wewenang hak menguasai Negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu :

- 1 Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.
- 2 Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.
- 3 Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dari perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Pasal 2 ayat (4) UUPA menegaskan bahwa hak menguasai Negara atas tanah dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA, hak menguasai Negara atas tanah dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Pemerintah Daerah. Pelimpahan kewenangan tersebut diberikan oleh Negara kepada Pemerintah daerah sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kewenangan yang pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a UUPA, yaitu wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan tanah di daerah yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUPA yang meliputi perencanaan tanah pertanian dan tanah non pertanian sesuai dengan keadaan daerah masing-masing. Berdasarkan Pasal 14 UUPA dan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pemerintahan daerah diberi wewenang mengatur peruntukan, penggunaan, dan persediaan serta

pemeliharaan tanah. Penataan ruang meliputi suatu proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.²⁷

2.3.2. Landasan Yuridis Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Menangani Sengketa Pertanahan.

Sebagai landasan hukum penyelesaian sengketa pertanahan diperlukan suatu ketentuan hukum materil yang akan menjadi landasan hukum bagi segala aspek menyangkut objek tanah, di samping landasan hukum formilnya (Hukum Acara). Dalam mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan pada umumnya diatur dalam Hukum Acara (Hukum Formal), yaitu *Herziene Indonesiche Reglement (HIR)*. Landasan Yuridis kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menangani Sengketa Pertanahan:

a. Pancasila sebagai Landasan Filosofis Penyelesaian Masalah/Sengketa Pertanahan.

Pancasila adalah dasar falsafah Negara Kesatuan Republik Indonesia tercermin dalam Pembukaan Alinea keempat UUD 1945 Pancasila sebagai dasar kerohanian, juga merupakan asas hukum agraria yang khusus. Dalam pada itu harus diambil sebagai pedoman-pedoman yang kemudian harus menjadi pegangan dalam menyusun Hukum Agraria (Hukum Tanah Nasional), dan untuk dipedomani.

b. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, merupakan landasan konstitusional yang memberikan kewenangan kepada Pemerintah untuk mengatur pengelolaan sumber daya tanah sebagai salah satu bagian dari sumber daya agraria. Untuk merealisasikan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, diterbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang memberikan wewenang kepada pemerintah berdasarkan konsep “dikuasai Negara”.

²⁷Indonesia, Undang-undang Agraria, Op. Cit., Pasal 14. Bandingkan dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Dengan kewenangan untuk menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) bagaimana seharusnya hubungan antara orang atau badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, jelaslah menunjukkan bahwa wewenang agraria (pertanahan) merupakan wewenang pemerintah pusat, tidak memberikan wewenang kepada pemerintahan daerah, lembaga pemerintahan, atau departemen tertentu, ataupun kepada masyarakat hukum adat untuk melakukan tindakan kewenangan agraria (pertanahan) jika tidak didelegasikan dalam suatu peraturan tertentu. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, secara langsung dan tidak langsung memberikan landasan hukum kepada pemerintah untuk mengatur segala aspek yang timbul dari hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan badan hukum dengan bumi (tanah) dan sumber daya agraria lainnya, termasuk di dalamnya untuk mengatur penyelesaian permasalahan yang timbul dari hubungan-hubungan hukum tersebut.

c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan ketentuan hukum materiil yang menjadi landasan bagi segala aspek penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan menyangkut objek tanah. Untuk mencapai tujuan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, UUPA memuat ketentuan-ketentuan materiil untuk mengatur objek tanah dinyatakan di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional berlandaskan pada Hukum Adat mengenai tanah yang berkonsepsi komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak penguasaan yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan yang dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan sebagai fungsi sosial.

d. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, merupakan landasan hukum bagi Badan Pertanahan Nasional dalam

menjalankan tugas dan fungsinya. Dalam struktur organisasi BPN dibentuk satu kedeputian, yakni Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 22 menugaskan kepada Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, yakni meliputi perumusan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan. Di dalam Pasal 23 dinyatakan bahwa Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan menyelenggarakan fungsi, yaitu²⁸ :

- 1) Perumusan kebijakan teknis di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan;
- 2) Pengkajian dan pemetaan secara sistematis berbagai masalah, sengketa, dan konflik pertanahan;
- 3) Penanganan masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum;
- 4) Penanganan perkara pertanahan;
- 5) Pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya;
- 6) Pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan yang berkaitan dengan pertanahan;
- 7) Penyiapan pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka penanganan dan penyelesaian Masalah Pertanahan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan beberapa peraturan yaitu:

- a. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

²⁸Lihat Pasal 23 Perpres No. 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus Pertanahan.
- d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.
- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI No.11 Tahun 2009 Tentang Kebijakan dan Strategi Kepala BPN RI Menangani dan Menyelesaikan Sengketa
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.

Sengketa tanah yang selalu menjadi permasalahan besar dan penting pada Negara berkembang, terutama di Indonesia yang dikenal dengan wilayahnya yang luas dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hal tersebut bukan suatu hal yang mustahil, terbuka kemungkinan timbulnya perselisihan atau sengketa tanah baik materiil maupun secara formal. Tanah merupakan suatu kebutuhan dan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sehingga perlu diatur dan di kelola secara nasional maka untuk menjaga kehidupan berbangsa, untuk kehidupan bernegara yang aman. maka perlu Pengelolaan tanah yang baik dalam hal ini termasuk juga untuk menyelesaikan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan yang timbul.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Penyelesaian Sengketa yang telah dilakukan dalam sengketa penguasaan tanah Hak Guna Usaha (HGU) di Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi adalah dengan melakukan mediasi yang dihadiri oleh beberapa pihak yang salah satunya yaitu pihak dari BPN. Tetapi, dalam mediasi tersebut tidak menghasilkan suatu kesepakatan diantara keduabelah pihak. Maka dalam hal ini penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh para pihak yang bersengketa adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar mendapatkan suatu putusan hakim yang nantinya akan menyatakan pihak yang salah dan pihak yang benar. Putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dilakukan eksekusi oleh pihak BPN untuk melaksanakan putusan pengadilan yang menyangkut penerbitan, peralihan, dan/atau pembatalan hak atas tanah paling lambat 2 bulan setelah diterimanya Salinan Putusan Pengadilan oleh Pejabat yang berwenang melakukan pembatalan.
2. Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Non Departemen memiliki peranan penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, BPN dapat menjadi mediator apabila terjadi sengketa antara 2 (dua) pihak yang tata cara penyelesaiannya selanjutnya diatur pada Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan yang lebih rinci diatur didalam Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Dan juga, Badan Pertanahan Nasional dapat melakukan fungsinya dalam melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yang tata cara

pelaksanaannya diatur didalam Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

4.2 Saran

1. Pemerintah memegang peranan penting dalam penyelesaian sengketa yang seharusnya dilakukan di Desa Pakel, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi. Pemerintah harus dapat mengidentifikasi masalah secara jelas agar menemukan cara penyelesaian sengketa penguasaan tanah yang seharusnya dilakukan. Pemerintah harus dapat meminimalisir terjadinya suatu sengketa pertanahan . Karena hingga saat ini sengketa di Desa Pakel masih belum terselesaikan, hal ini membuktikan bahwa pelaksanaan mengenai tertib administrasi pertanahan masih belum terpadu.
2. BPN sebagai lembaga pemerintahan yang bertugas dalam mengembangkan dan melaksanakan administrasi pertanahan sangat perlu melakukan sosialisasi kepada masyarakat dengan cara mengadakan penyuluhan agar masyarakat mendapatkan pendidikan yang penting mengenai keberadaan Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga non departemen yang membantu menyelesaikan sengketa tanah, serta juga melakukan sosialisasi mengenai peraturan-peraturan penting yang menyangkut masalah pertanahan sehingga meminimalisir permasalahan yang muncul.
3. Bagi Masyarakat seharusnya dapat mengambil langkah yang lebih tepat dalam melakukan penyelesaian sengketa khususnya di bidang pertanahan. Langkah-langkah yang diambil harus sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku berdasarkan dengan Hukum Pertanahan di Indonesia.

4. Bagi Perangkat Desa setempat seharusnya dapat mengidentifikasi permasalahan yang terjadi dengan menyesuaikan dengan data-data yang telah ada. Apabila terdapat tidak kesesuaian dan menjadi sumber permasalahan maka segera mengadu ke lembaga pemerintahan yang berwenang dalam menangani permasalahan tersebut.



DAFTAR PUSTAKA**Buku :**

Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang.

Arie Sukanti Hutagalung ,&Markus Gunawan , 2009, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT RAJAGRAFINDO PERSADA, Jakarta.

Elza Syarief, 2012, “*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*”, Kepustakaan Populer Gramedia (KPG), Jakarta.

Joni Emirzon, 2000, “*Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*”, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta.

K.Wantjik Saleh, 1990, *Hak Anda Atas Tanah*, Balai Aksara-Yudhistira dan Pustaka SAADIYAH, Jakarta.

Nurhasan Ismail, 2018, “*Hukum Agraria dalam Tantangan Perubahan*”, Setara Press, Malang.

Priyatna Abdurrasyid, 2002, “*Abitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*”, Fikahati Aneska, Jakarta.

Urip Santoso , 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenamedia group, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus pertanahan

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi

Jurnal :

Abdul Rauf Alauddin Said, "*Pembagian Kewenangan pemerintah Pusat Pemerintah Daerah Dalam Otonomi Seluas-luasnya Menurut UUD 1945*", Jurnal Ilmu Hukum Volume 9 Nomor 4, Oktober-Desember 2015

[Musleh Herry, "Penataan kewenangan Pemerintah Daerah Bidang pertanahan Di Masa Mendatang", Jurnal syariah dan Hukum Volume 6 Nomor 1, Juni 2014](#)

[Elita Rahmi, "Tarik Menarik antara Desentralisasi dan Sentralisasi Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Urusan Pertanahan", Jurnal Hukum Nomor Edisi khusus Volume 16 Oktober 2009](#)

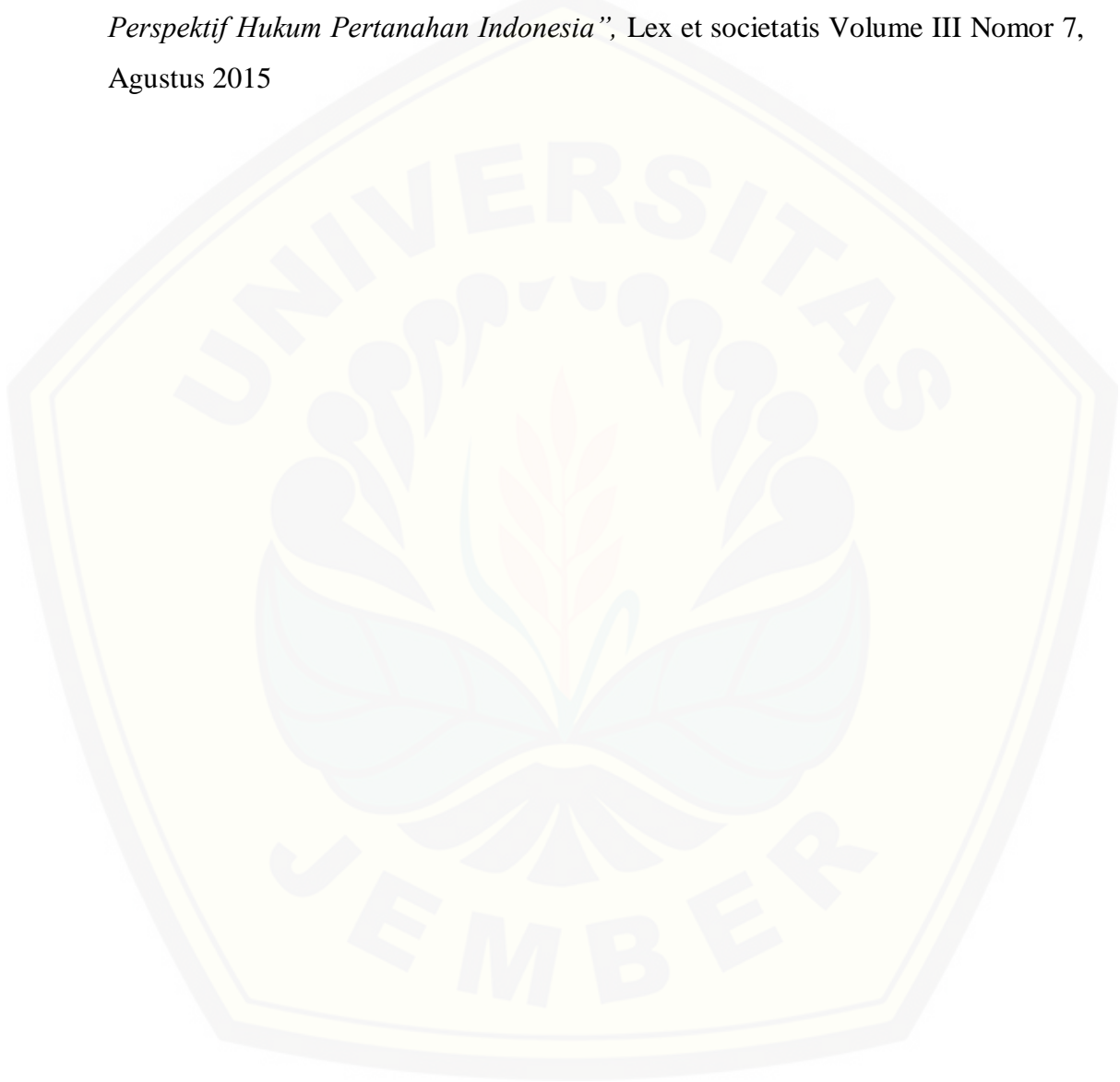
[Sholih Mu'adi, 2008, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi", Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro](#)

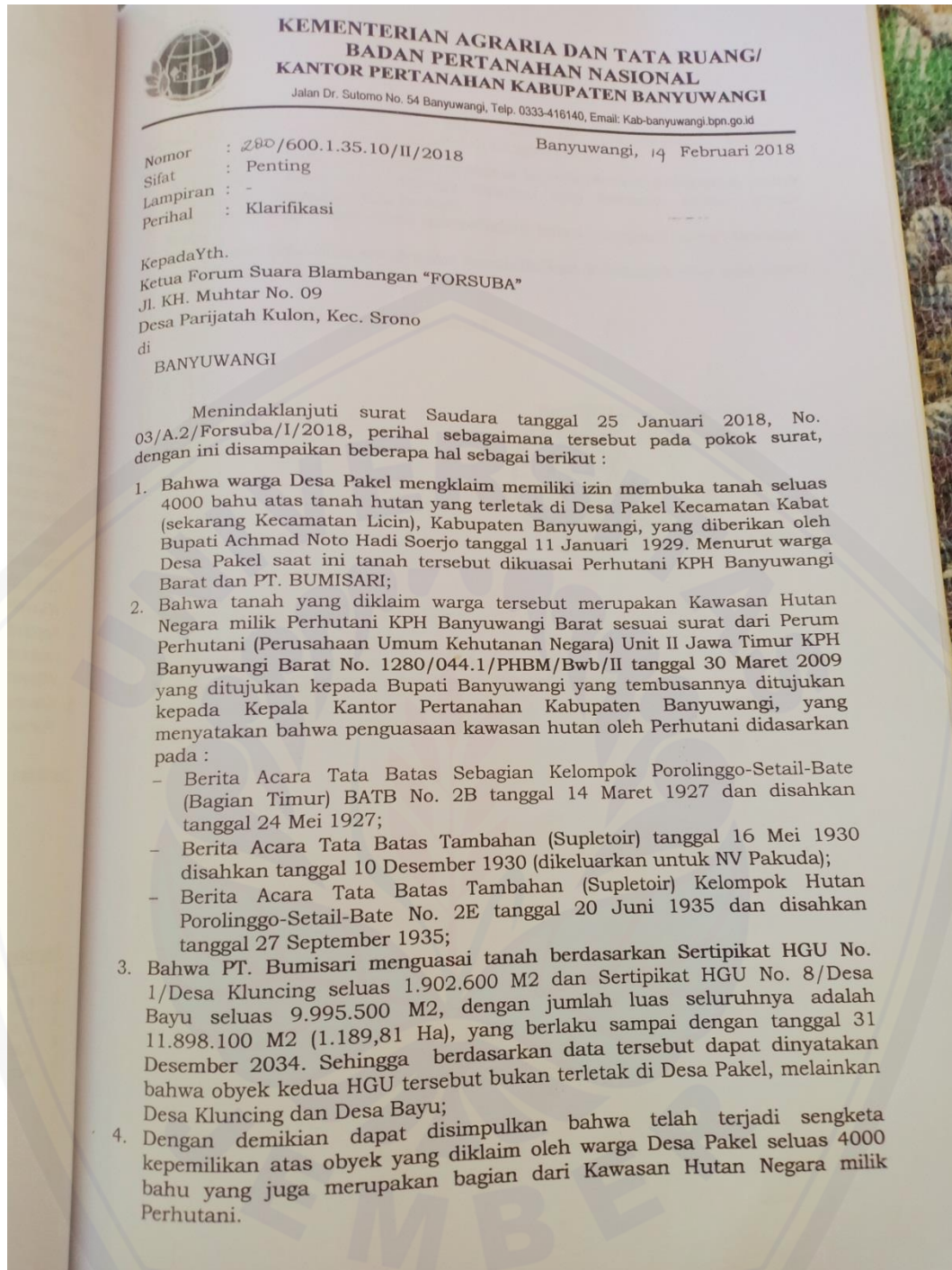
[Istijab, "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria", Jurnal Hukum Volume 1 Nomor 1 , Juni 2018](#)

Sri Hajati, “*Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum*” Jurnal Dinamika Hukum Volume 14 Nomor 1, Januari 2014

Fingli A. Wowor, “*Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah*”, Lex Privatum Volume II Nomor 2, April 2014

Gerald Hendra Moniaga, “*Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia*”, Lex et societatis Volume III Nomor 7, Agustus 2015





Berdasarkan uraian di atas, alternatif penyelesaian sengketa kepemilikan yang dapat ditempuh adalah dengan cara :

- a) Upaya Warga Desa Pakel untuk meminta kepada Menteri Kehutanan untuk melepaskan areal yang diklaim tersebut dari kawasan hutan, untuk dimohon masyarakat yang berhak;
- b) Tukar menukar dengan cara menyediakan lahan pengganti untuk kawasan hutan;
- c) Menempuh jalur hukum dengan membuktikan kebenaran dari alat bukti yang dimiliki masing-masing.

Demikian untuk menjadi maklum.

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Banyuwangi



Tembusan disampaikan kepada Yth :

1. Menteri Agraria Tata Ruang/
Kepala Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Jatim, di Surabaya;
3. Bupati Banyuwangi, di Banyuwangi.

