



**PENYEDIAAN TANAH PERTANIAN OLEH PABRIK
GULA SEMBORO UNTUK TANAMAN TEBU**

SKRIPSI

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

GALIH SINDUNG TRI AGUSTA
NIM. 010710101257

Asal :	Hadiah	Klasifikasi 346 04 AGU P C1
Terima di :	Penerimaan 14 NOV 2006	
No. Induk :		
Pengkatalog :	by	

UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2006

**PENYEDIAAN TANAH PERTANIAN OLEH PABRIK GULA
SEMBORO UNTUK TANAMAN TEBU**

GALIH SINDUNG TRI AGUSTA
NIM. 010710101257

Pembimbing :

H. KUKUH ACHMADI S.H
NIP. 130 325 903

Pembantu Pembimbing :

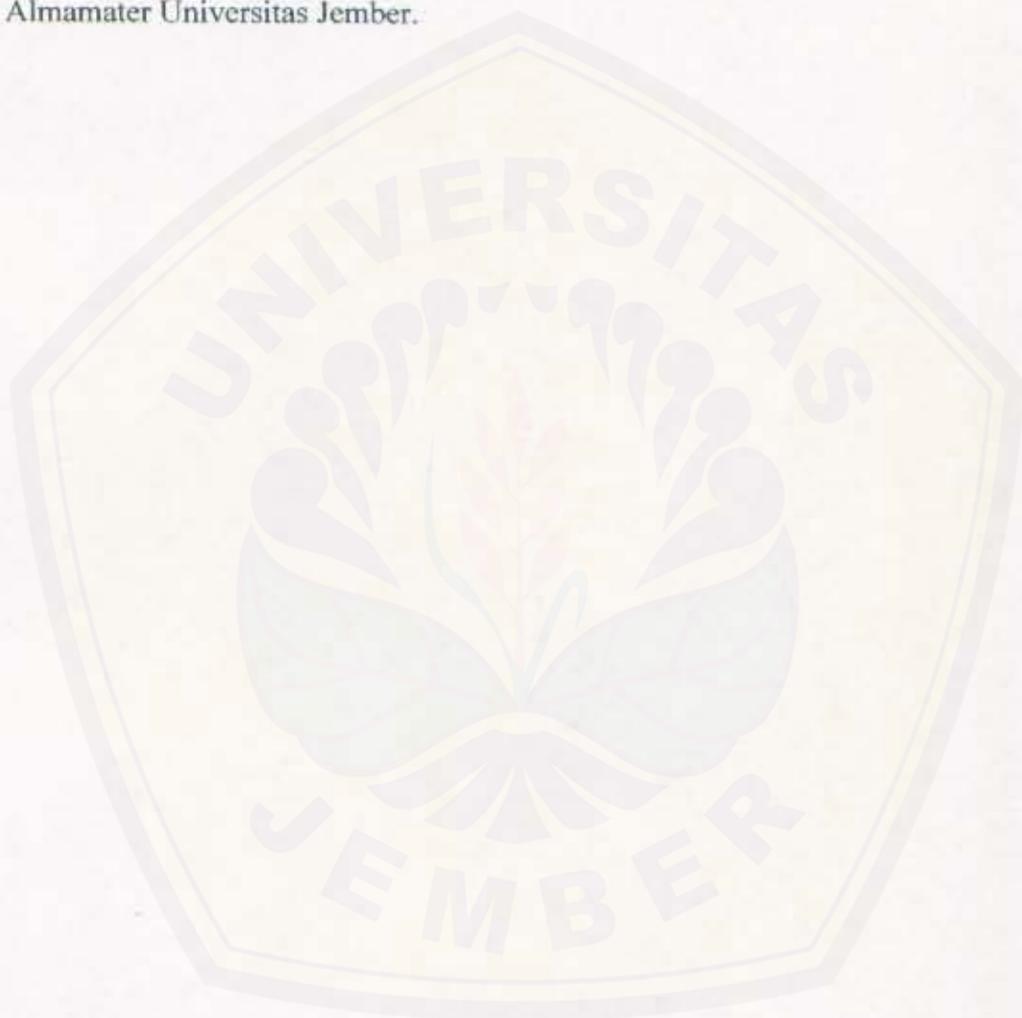
RIZAL NUGROHO S.H.M.Hum
NIP. 131 415 644

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2006**

PERSEMBAHAN

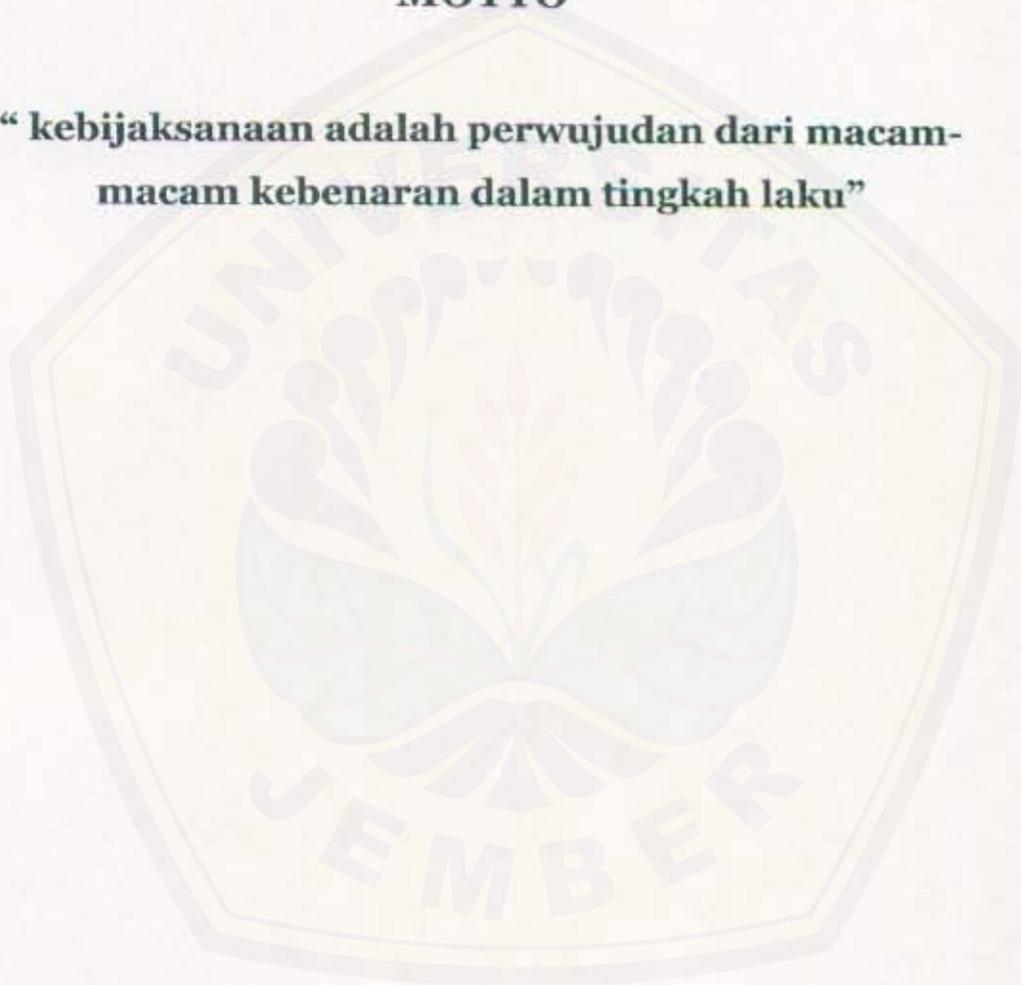
Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ibunda Sri Rahayu, Ayahanda Gathut Sj Rohadi, Beserta keluargaku tercinta yang telah mendidik, membesarkan, dan memberikan semangat serta kasih sayangnya dalam kehidupanku selama ini.
2. Almamater Universitas Jember.



MOTTO

“kebijaksanaan adalah perwujudan dari macam-macam kebenaran dalam tingkah laku”



Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Drs C.s.t. Kansil, S.h., Balai
Pustaka, hlm: 537

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan penguji pada:

hari : Sabtu

tanggal : 14

bulan : Oktober

tahun : 2006

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

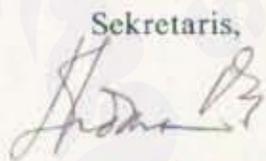
Panitia Penguji,

Ketua,



WARDIMAN, S.H.
NIP. 130 808 983

Sekretaris,

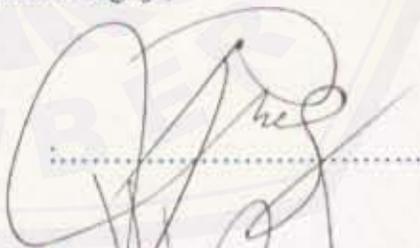


ASMARA BUDI D.D. SUTJI, S.H.
NIP. 130 808 987

Anggota Panitia Penguji,

1. H. KUKUH ACHMADI, S.H.
NIP. 130 325 903

2. RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 131 415 644



.....



.....

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PENGADAAN TANAH PERTANIAN OLEH PABRIK GULA
SEMBORO UNTUK TANAMAN TEBU**

Oleh :

GALIH SINDUNG TRI AGUSTA
NIM. 010710101257

Pembimbing :


H. KUKUH ACHMADI S.H.
NIP. 130 325 903

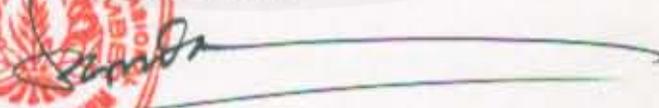
Pembantu Pembimbing :


RIZAL NUGROHO S.H.M.Hum
NIP. 131 415 644

Mengesahkan,

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN**




ROCHONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur saya panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah dilimpahkan kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah yang berjudul **“PENGADAAN TANAH PERTANIAN OLEH PABRIK GULA SEMBORO UNTUK TANAMAN TEBU”**. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Saya mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya pada para pihak dengan penuh rasa hormat, penulisan skripsi sebagai karya tulis ilmiah ini tidak mungkin terselesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari para pihak tersebut. Untuk itu, saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak H.Kukuh Achmadi, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan petunjuk dan bimbingan hingga skripsi ini selesai.
2. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah banyak memberikan petunjuk dan bimbingan hingga skripsi ini selesai.
3. Bapak Hardiman, S.H., selaku Ketua Penguji yang telah banyak memberikan petunjuk dan bimbingan hingga skripsi ini selesai.
4. Ibu Asmara Budi D.D. Sutji, selaku Sekretaris Penguji yang telah banyak memberikan petunjuk dan bimbingan hingga skripsi ini selesai.
5. Bapak Aries Harianto S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan I; Bapak I Ketut Suandra, S.H., selaku Pembantu Dekan II; Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak dan Ibu guru maupun dosen yang telah membukakan cakrawala ilmu yang begitu luas dan tak terbatas.
9. belahan hati dan jiwa tercinta Hesti, karena kehadiranmu hidupku akan lengkap.

10. Adik-adikku, yang mendorong semangat pada kakakmu ini hingga skripsi ini selesai.
11. Sahabat-sahabatku Antok, Rijal, dwik, Danies, Imam, dan semuanya yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu dalam kesempatan kali ini.
12. Semua pihak dan rekan-rekan yang turut memberikan masukan dan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan yang setimpal atas budi baik dan keikhlasan beliau-beliau serta semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Penyusun mengharapkan masukan berupa saran maupun kritik dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi penyusun pribadi maupun pihak-pihak lain yang memerlukan. Akhirnya penyusun mohon maaf atas segala kekurangan dalam penyusunan skripsi ini.

Jember, Oktober 2006

Penyusun

RINGKASAN

**PENYEDIAAN TANAH PERTANIAN OLEH PABRIK GULA SEMBORO
UNTUK TANAMAN TEBU, Galih Sindung Tri A. 2006, 39 hlm**

Skripsi ini disusun dengan latar belakang bahwa salah satu faktor yang banyak terkena laju pembangunan adalah sektor pertanahan, seperti halnya penyediaan tanah pertanian untuk tanaman tebu. Setiap tahun kebutuhan akan tanah semakin meningkat, hal tersebut menyebabkan lahan-lahan pertanian khususnya untuk tanaman tebu semakin lama semakin berkurang. Di samping hal tersebut saat ini petani juga lebih memilih menanam lahan mereka dengan tanaman lain. Kenyataan tersebut sangat memprihatinkan karena sejak dulu Indonesia merupakan salah satu negara penghasil gula terbesar. Oleh sebab itu diperlukan penyediaan-penyediaan lahan baru untuk tanaman tebu, untuk mengatasi masalah kesulitan lahan untuk tanaman tebu.

Permasalahan yang timbul atas penyusunan skripsi ini adalah : 1) Bagaimana sistem penyediaan tanah pertanian yang dilakukan oleh Pabrik Gula Semboro untuk tanaman tebu, 2) Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan penyediaan tanah pertanian oleh Pabrik Gula Semboro untuk tanaman tebu, 3) Langkah apa yang dapat diambil dalam mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan penyediaan tanah pertanian oleh Pabrik Gula Semboro untuk tanaman tebu.

Adapun tujuan khusus penelitian ini adalah untuk mengetahui mengenai prosedur sewa-menyewa dan kendala-kendala yang dihadapi dalam sewa-menyewa tanah pertanian yang dilakukan Pabrik Gula Semboro untuk penyediaan lahan tebu.

Metode pendekatan masalah ini menggunakan pendekatan normative-empiris (terapan), yaitu suatu cara mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara factual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. Sumber bahan penelitian menggunakan dua sumber bahan, yaitu bahan sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum

sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data digunakan metode analisis kualitatif yang non statistik.

Kesimpulan yang dapat diambil adalah : 1) sistem penyediaan tanah pertanian yang dilakukan oleh Pabrik Gula Semboro adalah dengan cara, sewa tanah pertanian dan jual beli, 2) kendala-kendala yang ada dalam penyediaan tanah pertanian adalah, a) mahal harga sewa lahan tebu, b) adanya monopoli tanah oleh petani-petani yang bermodal besar, c) kurangnya pemahaman petani akan tanaman tebu, d) adanya oknum-oknum yang mengambil keuntungan yang merugikan petani tebu, 3) cara mengatasi kendala-kendala tersebut adalah, a) dengan membentuk panitia desa yang menetapkan harga terendah dan tertinggi di tiap-tiap desa, b) pemerintah melalui aparat desa memantau dan menetapkan luas maksimum dan minimum luas tanah yang harus dimiliki, serta adanya tindakan atas petani yang memiliki luas lahan yang melebihi luas maksimum, c) memberikan penyuluhan-penyuluhan tentang tanaman tebu, mengenai cara-cara perawatan dan pemberian rendemen yang jelas, d) menindak tegas oknum-oknum yang melakukan praktik-praktik curang yang dapat merugikan petani.

Saran yang dapat disumbangkan adalah diharapkan kedepan Pihak aparat desa dalam hal sewa tanah ini lebih bijaksana dalam mengatur, dengan lebih memperhatikan luas kepemilikan tanah, dan lebih memberikan perhatian kepada petani-petani kecil, sehingga diharapkan keinginan dari para petani untuk menyewakan lahan untuk tanaman tebu, sehingga lahan untuk tanaman tebu tidak sulit untuk di dapatkan. Sehingga tercipta pemerataan penguasaan tanah pertanian oleh para petani. adanya Peraturan yang mengatur dengan tegas mengenai kepemilikan tanah sewa akan bisa mengurangi monopoli tanah pertanian yang saat ini banyak terjadi. Pemerintah, Petani, Pabrik gula, lembaga Penelitian dan pihak-pihak terkait senantiasa bekerja dan menempatkan posisinya dengan tepat dalam melakukan usaha-usaha yang bertujuan mengembalikan daya saing gula nasional dalam menghadapi era perdagangan bebas.

2.3.2	Sewa Tanah Pertanian.....	13
2.3.2.1	Sewa Pada Umumnya.....	13
2.3.2.2	Sewa Tanah Pertanian.....	14
2.3.3	Hak Atas Tanah.....	15
2.3.3.1	Pengertian Hak atas Tanah.....	15
2.3.3.2	Pengaturan Hak atas Tanah.....	15
2.3.3.3	Status Hukum atas Tanah.....	18
BAB 3.	PEMBAHASAN	21
3.1	Sistem Penyediaan Tanah Pertanian oleh Pabrik Gula Semboro Untuk Tanaman Tebu	21
3.1.1	Sejarah Penyediaan Tanah Pertanian untuk Tanaman Tebu.....	22
3.1.2	Prosedur Pengajuan Tanah Sewa Pertanian untuk Tanaman Tebu.....	24
3.1.3	Macam-macam Sewa Tanah Pertanian untuk Tanaman Tebu yang Terdapat di Pabrik Gula Semboro	27
3.2	Kendala-kendala dalam Sewa Tanah Pertanian untuk Tanaman Tebu oleh Pabrik Gula Semboro	28
3.3	Cara-cara Mengatasi Kendala-kendala dalam Penyediaan Tanah Pertanian oleh Pabrik Gula Semboro	33
3.4	Analisis.....	35
BAB 4.	KESIMPULAN DAN SARAN	37
4.1	Saran.....	37
4.2	Kesimpulan.....	38

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I: Surat Izin Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Jember,
- Lampiran II: Surat Izin Penelitian Dari Kantor Direksi PTPN XI Surabaya,
- Lampiran III: Surat Pengajuan Lahan Sewa Tanah KBD 2007/2008, Kecamatan Patrang,
- Lampiran IV: Surat Pengajuan Lahan Sewa Tanah KBD 2007/2008, Kecamatan Slawu,
- Lampiran V: Peta Lahan Sewa Tanah KBD Kecamatan Patrang,
- Lampiran VI: Berita Acara Peninjauan Lahan Untuk Persewaan Kebun Tebu,
- Lampiran VII: Surat Perjanjian Penggunaan Lahan Untuk Tanaman Tebu.



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara yang bersifat agraris, yang sebagian besar masyarakat memanfaatkan dengan mengolah tanah untuk pertanian sebagai mata pencaharian untuk melangsungkan hidupnya. Bagi masyarakat Indonesia tanah tidak hanya sebagai tempat bermukim, tetapi juga sebagai sumber kehidupan manusia, sebagai cadangan harta yang bersifat permanen, sekaligus sebagai tempat persemayaman terakhir bagi yang sudah meninggal.

Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi manusia yang mencari nafkah melalui usaha pertanian, perkebunan dan pertambangan. Tanah bagi kehidupan mempunyai nilai ekonomis, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, budaya, psikologis, lingkungan hidup, dan bahkan aspek-aspek hankamnas (Soetrisno, 1994 : V).

Tanah mempunyai peranan yang penting dalam hidup dan kehidupan manusia. Tanah ditinjau dari segi ekonomi merupakan alat produksi bagi masyarakat tani disamping modal, tenaga kerja dan ilmu pengetahuan. Tanah juga merupakan prasarana yang penting pula dalam bidang perindustrian dan dalam melaksanakan pembangunan disegala bidang. Bagi bangsa Indonesia sendiri tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa dan harus dimanfaatkan untuk keperluan hidup manusia. Oleh karena itu tanah harus dikelola secara cermat pada masa sekarang dan masa yang akan datang.

Berkaitan dengan keadaan tersebut, maka penggarisan kebijaksanaan masalah pertanahan Indonesia diatur tegas dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan tersebut mengamanatkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkat tertinggi diberi wewenang untuk mengelola tanah bagi kesejahteraan bangsa Indonesia, hal ini dimaksudkan agar tanah dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya

bagi kesejahteraan rakyat. Namun tidak dapat dipungkiri dalam pelaksanaan pembangunan ada berbagai kepentingan yang kelihatan sangat bertentangan dengan persoalan tanah. Disatu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utama, sedangkan dilain pihak sebagian besar masyarakat memerlukan tanah, selain sebagai tempat tinggal juga sebagai tempat mengais rejeki.

Penyediaan tanah yang dilakukan dengan cara sewa-menyewa dapat menimbulkan kegiatan-kegiatan kepemilikan tanah dan penguasaan tanah yang bertumpu pada segelintir orang saja, Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ditentukan tentang Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat. Dalam pasal tersebut dijelaskan hak-hak seperti gadai, usaha bagi hasil, menumpang dan sewa tanah untuk pertanahan untuk sementara masih diakui, dan ada kemungkinan hak-hak tersebut akan segera dihapus. Hak-hak dalam pasal tersebut sampai saat ini masih diakui dengan ketentuan hak-hak tersebut harus diselenggarakan menurut ketentuan-ketentuan Undang-undang dan peraturan-peraturan yang akan diadakan, satu dan lain untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan dan monopoli atau dapat disebut monopoli tanah. UUPA sangat menjunjung tinggi asas-asas sosialisme dalam bidang pertanahan, hal itu dapat dicerminkan dengan adanya larangan untuk monopoli tanah dalam hal ini adalah tanah pertanian.

Sementara saat ini masih banyak organisasi-organisasi maupun badan usaha yang masih memakai hak-hak seperti sewa gadai, usaha bagi hasil, menumpang dan sewa tanah pertanian untuk melakukan usahanya, salah satunya adalah badan usaha milik pemerintah yang bergerak dalam bidang pertanian yakni Pabrik Gula Semboro. Dalam mengembangkan usahanya Pabrik Gula Semboro sangat tergantung terhadap tanah, disamping faktor-faktor lain tanah merupakan faktor yang paling mempengaruhi terhadap industri gula, jika tanah yang

dibutuhkan tidak dapat mencukupi maka dapat dipastikan Pabrik akan gulung tikar. Pada kenyataannya saat ini lahan untuk pertanian khususnya untuk tanaman tebu makin berkurang dengan beralih fungsi menjadi areal pertanian komoditas lain atau untuk daerah industri yang berlangsung dengan cepat tanpa diimbangi dengan pembukaan areal lahan yang baru, dan salah satu cara paling efektif dalam penyediaan lahan-lahan baru tersebut adalah dengan jalan sewa tanah pertanian.

Penyediaan tanah untuk membuka lahan-lahan baru sangat perlu dilakukan guna mencukupi lahan tebu sebagai sumber produksi bagi pabrik gula, juga untuk mencegah kurangnya hasil produksi gula yang pada awalnya Negara kita adalah negara penghasil gula tidak perlu sampai mengimpor gula dari luar negeri untuk mencukupi kebutuhan gula dalam negeri.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun tertarik dan menganggap perlu untuk membahas permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul **“PENYEDIAAN TANAH PERTANIAN OLEH PABRIK GULA SEMBORO UNTUK TANAMAN TEBU”**

1.2 Ruang Lingkup

Mengingat masalah-masalah mengenai pengadaan tanah guna kepentingan umum sangat luas dan kompleks, maka untuk menghindari kesimpangsiuran dalam pembahasan dan mempermudah dalam pembahasan selanjutnya serta memberikan ketepatan dan ketelitian hasil penelitian, maka penyusun membatasi ruang lingkup permasalahan pada bidang hukum Agraria yakni mengenai sistem penyediaan tanah pertanian yang dilakukan dengan sewa-menyewa untuk tanaman tebu oleh Pabrik Gula Semboro dan kendala yang ada serta cara mengatasi kendala-kendala tersebut.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penyusun merumuskan permasalahan dalam skripsi ini, sebagai berikut :

1. Bagaimana sistem penyediaan tanah pertanian yang dilakukan Pabrik Gula Semboro untuk tanaman tebu?

2. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan penyediaan tanah pertanian oleh Pabrik Gula Semboro untuk tanaman tebu?
3. Langkah apa yang dapat diambil dalam mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan penyediaan tanah pertanian oleh Pabrik Gula Semboro untuk tanaman tebu?

1.4 Tujuan Penulisan

Penulisan ini mempunyai dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus yang diharapkan berguna bagi semua pihak.

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan skripsi ini merupakan tujuan yang berifat akademis, yang meliputi :

- a. Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Sebagai salah satu penerapan ilmu pengetahuan yang di peroleh dari bangku kuliah dalam praktek yang terjadi di masyarakat, khususnya disiplin ilmu hukum.
- c. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan pada almamater, pemerintah, praktisi hukum pertanahan serta masyarakat pada umumnya.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Agar dapat mengetahui cara penyediaan tanah pertanian yang dilakukan oleh Pabrik Gula Semboro untuk tanaman tebu.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan penyediaan tanah pertanian oleh Pabrik Gula Semboro untuk tanaman tebu.
- c. Untuk mengetahui tindakan-tindakan yang dapat diambil Pabrik Gula Semboro dalam mengatasi kendala yang ada.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Pendekatan Permasalahan

Untuk mendapatkan suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat dalam tujuan penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris, yaitu pendekatan masalah yang dilakukan dengan menggali keterangan dari pihak yang terkait sebagai bahan kajian dalam proses pembahasan dari segi praktis dengan membandingkan teori dan kenyataan (Soemitro, 1990 : 10). Selain itu juga diadakan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam hal ini khususnya Pabrik Gula Semboro dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.5.2 Sumber bahan Hukum

1. Bahan Hukum Primer

Yang dimaksud sumber bahan primer adalah sumber bahan dasar atau bahan asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama dan belum diuraikan oleh orang lain. Bahan hukum ini dapat diperoleh dengan cara membaca peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, norma-norma, yurisprudensi dan traktat (Soemitro, 1990 : 11). Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat karena merupakan kesepakatan antara pemerintah dan rakyat sehingga mempunyai kekuatan mengikat untuk menyelenggarakan kehidupan bernegara, antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar 1945 setelah Amandemen ;
- b) Undang-Undang Pokok Agraria;

2. Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan sekunder adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer. Bahan hukum ini diperoleh dari hasil-hasil penelitian orang lain, majalah-majalah hukum, literatur-literatur yang mendukung untuk membahas permasalahan (Soemitro, 1990 : 11). Bahan hukum sekunder bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yaitu :

- a) Pendapat para sarjana

- b) Keputusan-keputusan yang dipakai oleh pejabat PG. Semboro dalam penyediaan tanah pertanian untuk tanaman tebu
- c) Literatur-literatur, dan media penulisan lainnya yang menunjang penulisan skripsi.
- d) Dokumen-dokumen penyediaan tanah oleh Pabrik Gula. Semboro dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember untuk tanah pertanian yang mendukung guna penulisan skripsi ini yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang.

Bahan hukum sekunder tersebut diatas sebagian besar diperoleh dari Kantor yang berada didalam Pabrik Gula Semboro dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember yang mempunyai kaitannya dengan penyusunan skripsi ini.

1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum dan Pengolahan Bahan Hukum

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan tehknik pengumpulan data, yaitu :

1. Studi Kepustakaan

Merupakan pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta di butuhkan dalam penelitian hukum normatif. (Muhammad, 2004 : 81)

2. Wawancara

Merupakan kegiatan pengumpulan data primer yang berlangsung dari responden penelitian dilapangan (lokasi) yang dilakukan dengan cara mengadakan Tanya jawab secara langsung terhadap pihak-pihak yang terkait dengan penelitian (Muhammad 04:

86), dalam hal ini penulis melakukan wawancara langsung dengan karyawan PG. Semboro, petani dan juga bapak Agus Sri Budiarto, S.H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.5.3 Tehknik Analisa Data

Penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang akan dibahas. Metode analisis tersebut adalah suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik, melainkan didasarkan atas analisis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah yang berkenaan dengan masalah yang akan dibahas. Untuk memperoleh hasil yang baik, penyusun menggunakan metode berpikir secara deduktif yaitu metode penarikan kesimpulan dengan mengambil dari pengetahuan yang bersifat umum, untuk menuju pokok permasalahan yang bersifat khusus (Soemitro, 1990 : 98).





BAB 2. FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORITIK

2.1 Fakta

Sebagai negara yang agraris, pertanian mendominasi sebagian besar mata pencaharian penduduknya. Tanaman tebu sebagai penghasil gula, telah dikenal sejak jaman penjajah sampai sekarang, hampir selama lebih dari tiga abad, tanah Indonesia menjadi swasembada dan eksportir gula yang kuat. Berdasarkan catatan sejarah, Indonesia mulai mengelola Pabrik Gula (PG) pada tahun 1950 dengan mengaktifkan 30 PG dengan lahan 27,783 ha dan produktivitas 9,4 ton/ha. Namun dalam perkembangannya, pemerintah mengalami kesulitan masalah lahan, sehingga dikeluarkanlah INPRES No. 9 pada tanggal 22 April 1975 mengenai Intensifikasi Tebu Rakyat, atau sering disebut dengan program TRI, dengan tujuan agar petani mengusahakan tanaman tebu sendiri di lahannya untuk menjamin pemantapan dan peningkatan produksi gula nasional, dengan harapan petani menjadi mandiri, usaha pemerintah tersebut berhasil. Lahan untuk tanaman tebu dapat meningkat, tetapi sayangnya peningkatan tersebut tidak diimbangi dengan peningkatan produktivitas dari lahan tersebut, hal tersebut diakibatkan karena perluasan lahan dilakukan dilahan kering yang kurang produktif juga masih rendahnya pengetahuan petani baru dalam mengelola tanaman tebu.

Masuknya gula impor yang saat ini sedang maraknya di Indonesia, ditambah dengan rendahnya kualitas dari tanaman tebu yang dihasilkan oleh para petani, mengakibatkan para petani-petani tebu di Indonesia mengalihkan tanaman tebu mereka dengan komoditas lain. Setiap tahun jumlah petani yang menanam tebu semakin berkurang, lahan-lahan yang dulunya banyak ditanami tebu, kini telah ditanami dengan komoditas-komoditas lain.

Hal tersebut membuat pabrik gula yang ada perlu untuk melakukan penyediaan tanah guna mengatasi masalah lahan pertanian yang di gunakan untuk menanam tebu. Di Pabrik Gula Semboro penyediaan lahan pertanian untuk tanaman tebu dilakukan dengan dua cara, yakni dengan melakukan pembelian lahan dan dengan cara sewa-menyewa tanah pertanian. Dalam UUPA masalah sewa tanah pertanian diperbolehkan tetapi sifatnya sementara, dan akan segera

dihapuskan dalam waktu dekat, karena dikhawatirkan akan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

Penyediaan tanah yang dilakukan oleh PG. Semboro dilakukan dengan dengan 2 cara yakni:

1. Pemindahan hak atas tanah/ jual beli
2. Sewa-menyewa

Sewa tanah yang ada di PG. Semboro melibatkan Pejabat/Kerawat Desa, dilakukan dengan prosedur pengajuan lahan pertanian melalui Kepala Desa yang berwenang, di mana lahan tersebut berada, negoisasi serta pembayaran uang sewa yang telah disepakati juga langsung dilakukan di kantor desa. Sampai saat ini Pabrik Gula Semboro kurang lebih telah memiliki sekitar 750 ha tanah yang berasal dari sewa, sedangkan sekitar 750 ha merupakan tanah HGU atau tanah milik pabrik gula. Yang tersebar di daerah Kabupaten Jember, Banyuwangi, Bondowoso dan Lumajang.

2.2 Dasar Hukum

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Amandemen pasal 33 ayat 3;
“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor: 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Pasal 17

1. Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 3 diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
2. Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.
3. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat 2 pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang

membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

4. Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 53 ayat 1;

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.

Pasal 10 ayat 1;

“Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengerjakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”

Pasal 11 ayat 1;

“Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum akan diatur, agar tercapainya yang disebut dalam pasal 2 ayat 3 dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerja orang lain yang melampaui batas”

3. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 38 Tahun 1960 tentang Penggunaan Dan Penetapan Luas Tanah Untuk Tanaman Tanaman Tertentu.(Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor :38 tahun 1960)

a. Pasal 1.

Ayat 1

“Oleh Menteri Agraria, setelah mendengar Menteri Pertanian serta Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dapat ditetapkan maksimum luas tanah yang boleh *10747 ditanami dengan dan/ atau minimum luas tanah yang harus disediakan untuk suatu jenis tanaman tertentu”.

Ayat 2

“Penetapan maksimum dan/ atau minimum luas tanah tersebut pada ayat (1) pasal ini didasarkan atas wilayah kerja sesuatu perusahaan dan/ atau daerah tertentu”.

Ayat 3

“Berhubung dengan ketentuan tersebut pada ayat (1) pasal ini, maka dengan tidak mengurangi kemungkinan diselenggarakannya bentuk-bentuk pengusahaan tanah lainnya, mengenai tanah-tanah yang

diusahakan atas dasar perjanjian sewa-menyewa oleh Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Pertanian, akan ditetapkan jumlah sewa tanah yang layak bagi tanaman-tanaman, untuk mana harus disediakan luas minimum tanah yang tertentu”.

b. pasal 2

Ayat 1

“Atas dasar penetapan dari Menteri Agraria tersebut pada pasal 1 ditetapkan lebih lanjut oleh Kepala Daerah tingkat II yang bersangkutan, dalam desa-desa mana dan berapa luasnya tanah untuk tiap-tiap desa tersebut yang boleh ditanami dengan dan/atau harus disediakan untuk tanaman tertentu itu”.

Ayat 2

“Dengan mengingat penetapan Kepala Daerah tingkat II tersebut pada ayat (1) pasal ini, letak dan luasnya tanah ditiap-tiap desa yang bersangkutan ditetapkan lebih lanjut oleh panitia Desa dengan mendengar fihak-fihak yang bersangkutan”.

Ayat 3

“Letak dan luas tanah ditiap-tiap desa yang harus disediakan untuk tanaman-tanaman tertentu sebagai yang dimaksud ayat (2) pasal ini, sedapat mungkin ditetapkan secara bergiliran, dengan memperhatikan kepentingan perusahaan dan rakyat yang bersangkutan serta kelangsungan kesuburan tanahnya.

Ayat 4

“Kepala Daerah tingkat II menetapkan apa yang tersebut pada ayat (1) pasal ini setelah mendengar pejabat-pejabat Dinas Pertanian Rakyat, Dinas Pengairan, Kantor Agraria Daerah, Perwakilan Jawatan Perkebunan, wakil P.P.N. Baru setempat serta wakil Organisasi-organisasi tani dan Instansi-instansi lain yang dipandang perlu”.

4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1548 :

“ Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya”.

2.3 Kerangka Teoritik

2.3.1 Penyediaan Tanah Pertanian

2.3.1.1 Pengertian penyediaan Tanah Pertanian

Arti kata penyediaan tanah mempunyai arti yang sama dengan kata pengadaan tanah, menurut Bapak Rizal selaku pembantu pembimbing bahwa arti kata penyediaan dan pengadaan tanah mempunyai satu arti yang sama sedangkan pengertian penyediaan atau pengadaan ialah membuat sesuatu yang tidak ada menjadi ada. Sedangkan pengertian mengenai pengadaan tanah dapat diketahui dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat 3 yang menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah dan pemindahan hak atau jual beli.

2.3.1.2 Pengertian Tanah

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4 yaitu : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. (Harsono, 1999 : 253)

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia 1994 (Harsono, 1999 : 19), tanah adalah :

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada di atas sekali;
2. keadaan bumi di suatu tempat;
3. permukaan bumi yangt diberi batas;
4. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

2.3.1.3 Pengertian Tanah Pertanian

Dalam Undang-undang no. 56 Prp tahun 1960 tidak diberikan penjelasan apakah yang dimaksudkan dengan tanah pertanian, sawah, dan tanah kering. Berhubung dengan ini dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 no. Sekra 9/1/12 diberikan penjelasan sebagai berikut : “yang dimaksud dengan “tanah pertanian” ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang, selainnya tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah luas berdiri rumah tempat tinggal seorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas bagian yang dianggap halaman rumah dan berapa yang merupakan tanah pertanian.(Harsono,1999:358).

2.3.2 Sewa Tanah Pertanian

2.3.2.1 Sewa pada Umumnya

Sewa-menyewa pada umumnya diatur dalam buku III KUHPerdara Bab VII Bagian 1 pasal 1548 yang berbunyi : “Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya”. Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini, membayar harga sewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan dalam pasal 1550 KUHPerdara, adalah :

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;

2. memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Kewajiban pihak penyewa dalam pasal 1560, adalah:

1. untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan;
2. untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

2.3.2.2 Sewa Tanah Pertanian

Sewa adalah perjanjian tentang pemakaian tanah (oleh pihak penyewa) untuk waktu yang tertentu atas pembayaran yang ditetapkan terlebih dulu dan dibayar kemudian. Pada umumnya sewa itu dianggap perjanjian dengan orang asing. (Roestandi, 1960:103).

Pembayaran yang dilakukan oleh pabrik gula atau penyewa asing lainnya, sebelum atau pada saat membuat perjanjian, harus dilihat sebagai pembayaran dimuka (voorschot)

Sewa tanah pertanian menurut Harsono (1971:294), sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik, dengan perjanjian bahwa setelah memberi uang itu menguasai tanahnya selama waktu yang ditentukan (misalnya 4 tahun atau 5 tahun, 4 musim atau 5 musim) tanahnya akan kembali kepada pemiliknya, dalam kepustakaan hukum adat disebut "Jual Tahunan" atau "Jual Oyodan".

Sedangkan pengaturan sewa tanah pertanian di dalam UUPA terdapat dalam pasal 53, dalam Undang-Undang tersebut sewa tanah pertanian merupakan hak yang bersifat sementara, dan akan segera dihapuskan dalam waktu singkat, Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, sebagaimana diatur dalam pasal 53 UUPA, meliputi :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha-Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Sewa Tanah Pertanian.

2.3.3 Hak atas Tanah

2.3.3.1 Pengertian Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hubungan hukum antara suatu subjek hak dengan suatu bidang tanah tertentu yang berisikan wewenang dan kewajiban (Salidheno 1987 : 157). Sedangkan pengertian hak atas tanah menurut Perpres No 36 Tahun 2005, adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tersirat pengertian bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hak-hak atas tanah tersebut kemudian macam-macamnya diatur lebih lanjut dalam pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria , yaitu :

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan Pasal 53.

Tanah pertanian merupakan Hak Atas Tanah yang bersifat sementara, seperti yang disebutkan dalam pasal 16 ayat (2) huruf h Yo Pasal 53 ayat (1).

dijelaskan bahwa hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang, dan hak tersebut akan diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

2.3.3.2 Pengaturan Hak Atas Tanah

Negara sebagai badan penguasa atas seluruh pertanahan di Indonesia berhak menentukan macam-macam hak atas tanah terhadap seseorang atau badan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2 ayat (2) memberikan wewenang pada negara untuk :

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

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu pada :

1. Pasal 4 ayat (1), berisi tentang kewenangan negara dalam memberikan hak atas tanah baik kepada perseorangan maupun kepada badan hukum.
2. Pasal 4 ayat (2), berisi tentang kewenangan negara dalam mempergunakan hak atas tanah sebagaimana pasal 2 ayat (1).
3. Pasal 16, berisi tentang, macam-macam hak atas tanah yang diakui oleh negara.
4. Pasal 53, tentang hak yang bersifat sementara.

Hak-hak atas tanah yang ada dalam Hukum Tanah Nasional kita, berasal dari perubahan atau konversi hak-hak yang lama. Perubahan tersebut terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 1960 oleh dan berdasarkan Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Pada garis besarnya ketentuannya adalah sebagai berikut:

- a. Hak Eigendom menjadi Hak Milik, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Jika syarat tersebut tidak dipenuhi, konversinya menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun (pasal I ayat 1 dan 3)
Hak Eigendom kepunyaan Pemerintah Negara asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, dikonversi menjadi Hak Pakai, yang akan berlangsung selama tanahnya diergunakan untuk keperluan tersebut (ayat 2);
Hak Eigendom kepunyaan Pemerintah Negara asing yang diperuntukkan bagi keperluan lain, misalnya untuk tempat peristirahatan, konversinya menjadi Hak Guna Bangunan.
- b. Hak Milik Adat, Hak Agrarisch Eigendom, Hak Grant Sultan dan yang sejenis menjadi Hak Milik, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Jika syarat tersebut tidak dipenuhi, konversinya menjadi Hak Guna Usaha, kalau tanahnya merupakan tanah-pertanian dan menjadi Hak Guna Bangunan, kalau tanahnya bukan tanah-pertanian. Keduanya dengan jangka waktu 20 tahun (pasal II);
- c. Hak erfpacht untuk perkebunan besar menjadi Hak Guna Usaha, yang berlangsung selama sisa waktunya, tetapi selama-lamanya 20 tahun (pasal III ayat 1);
- d. Hak Erfpacht untuk perumahan dan Hak Opstal menjadi Hak Guna Bangunan, yang berlangsung selama sisa waktunya, tetapi selamanya 20 tahun (pasal V);
- e. Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan Hak Pakai yang dimaksud dalam pasal 41 ayat 1 UUPA, menjadi Hak Pakai, yang, memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana dipunyai oleh pemegang haknya pada tanggal 24 september 1960, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA (pasal VII).

- f. Hak gogolan yang bersifat tetap menjadi Hak Milik, sedang yang tidak tetap menjadi Hak Pakai (pasal VII).

2.3.3.3 Status Hukum atas Tanah

Macam-macam status hukum atas tanah menurut soetrisno, (1994 : 11 – 14), yaitu : Tanah Negara, Tanah Ulayat, Tanah Hak Milik Belum Bersertifikat, Tanah Bondo Desa, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak yang pengertiannya sebagai berikut :

a. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang belum dipunyai sesuatu hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah tersebut langsung dikuasai oleh negara, artinya tidak ada pihak lain yang menguasai diatas tanah itu. Tanah negara mungkin berasal dari :

- 1) bekas tanah partikelir
- 2) bekas tanah hak barat
- 3) bekas tanah hak
- 4) sejak semula tanah negara

b. Tanah Ulayat

Tanah ulayat adalah tanah masyarakat hukum adat yang tidak mengandung unsur kepemilikan perorangan. Hak ulayat itu mempunyai kekuatan berlaku ke luar maupun ke dalam, yaitu :

- 1) keluar berlaku terhadap orang-orang yang bukan anggota masyarakat umum adat yang dilaksanakan oleh penguasa adat;
- 2) kekuatan ke dalam, mewajibkan penguasa adat untuk memelihara kesejahteraan dan kepentingan anggota masyarakat hukumnya.

Pemerintah mengakui adanya hak ulayat ini didalam hukum adat, bahkan pelaksanaannya dijamin di dalam Undang-Undang Pokok Agraria khususnya diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 5.

c. Tanah Hak Milik Belum Bersertifikat

Tanah hak milik belum bersertifikat adalah tanah bekas hak Indonesia yang sudah ada saat berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (24 September

1960) dan berdasarkan Pasal 2 Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak milik, namun belum didaftarkan dalam buku tanah.

Tanah ini setelah dilakukan inventarisasi dan pengumuman kepada masyarakat luas tentang hasil-hasil inventarisasi mengenai bidang atau bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat di areal yang termasuk dalam izin lokasi yang ditempatkan pada papan pengumuman di kantor Kelurahan/Desa, Kecamatan, dan Kantor Pertanahan selama 2 (dua) bulan.

d. Tanah Bondo Desa

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982, tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Penggusuran dan Pengawasannya, yang dimaksud dengan tanah bondo desa atau tanah-tanah desa adalah tanah berupa tanah kas desa, bengkok, titisara, panggonan, kuburan, pituwas, dan lain-lain yang sejenis yang dikuasai oleh dan merupakan kekayaan desa, dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan proyek-proyek pembangunan yang ditetapkan dengan keputusan desa.

e. Tanah Hak Pengelolaan

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, tanah hak pengelolaan adalah tanah yang diberikan kepada pemerintah daerah, lembaga, instansi, dan atau/ badan hukum (milik) pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai sesuai dengan rencana peruntukannya. Penyerahan penggunaan hak pengelolaan kepada pihak ketiga wajib dilakukan dengan perbuatan perjanjian tertulis antara pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan

Hak pangelolaan tanah berisikan wewenang sebagai berikut :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya
3. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukannya, jangka waktu, dan keuangannya, dengan

ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

f. Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang di atasnya ada hak seseorang / badan hukum. Tanah itu juga dikuasai oleh negara, tetapi penguasaannya tidak langsung, sebab ada hak atas tanah dari pihak tertentu di atasnya. Bila hak atas tanah tersebut kemudian hapus, maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Tanah hak atau hak atas tanah diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yang meliputi

- 1). Hak Milik,
- 2). Hak Guna Usaha,
- 3). Hak Guna Bangunan,
- 4). Hak Pakai,
- 5). Hak Sewa,
- 6). Hak Membuka Tanah,
- 7). Hak Memungut Hasil Hutan,
- 8). Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan Pasal 53.



BAB 3. PEMBAHASAN

3.1 Sistem Penyediaan Tanah Pertanian oleh Pabrik Gula Semboro untuk Tanaman Tebu

Macam-macam pengadaan tanah menurut bapak Agus Sri Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, pengadaan tanah dapat dibedakan menjadi dua macam berdasarkan kepentingan peruntukannya, yaitu :

1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah

yaitu kegiatan mendapatkan tanah untuk pembangunan yang diadakan dan selanjutnya menjadi asset pemerintah serta tidak untuk mencari keuntungan.

2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Swasta

Yaitu kegiatan mendapatkan tanah untuk kepentingan non pemerintah/swasta yang bertujuan untuk kepentingan komersil dan mendapatkan keuntungan.

Penyediaan tanah oleh pabrik gula semboro dilakukan dengan sewa tanah berdasarkan keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Direksi PT Perkebunan Nusantara XI (Persero) merupakan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta.

Menurut bapak Kusnadi kepala bagian tanaman/CA. Saat ini PG. Semboro memiliki sekitar 1500 hektar tanah yang telah dipergunakan untuk tanaman tebu dengan perincian kurang lebih 750 hektar merupakan tanah HGU dari PG. Semboro sedangkan sisanya seluas kurang lebih 750 hektar merupakan tanah sewa, dan setiap tahunnya lahan tersebut dapat bertambah dan juga tidak menutup kemungkinan akan berkurang tergantung dari para petani, apakah dikemudian hari mereka akan tetap menyewakan tanahnya untuk tanaman tebu atau akan menanam dengan tanaman yang lain.

Baru ini Pabrik Gula Semboro telah memperluas lahan, dengan cara melakukan pembelian lahan baru, pihak pabrik tidak memberitahukan dengan jelas dimana letak pastinya lahan tersebut, namun secara garis besar diberitahukan bahwa lahan baru yang seluas kurang lebih 200 hektar tersebut terletak di daerah Banyuwangi.

Pada dasarnya penyediaan tanah yang dilakukan oleh Pabrik Gula Semboro dilakukan dengan dua cara yaitu :

1. dengan cara sewa-menyewa
2. dengan cara pemindahan hak yakni jual-beli

Ketentuan mengenai sewa tanah pertanian di dalam UUPA diatur dalam pasal 53, dalam pasal tersebut diberikan ketentuan bahwa sewa tanah pertanian masih diperbolehkan tetapi akan dihapuskan dalam waktu singkat, hal ini untuk menghindari perbuatan-perbuatan mengenai cara penguasaan tanah yang bertentangan dengan Undang-Undang.

3.1.1 Sejarah Penyediaan Tanah Pertanian untuk Tanaman Tebu

Pada awalnya penguasaan atas kepemilikan pabrik gula di tanah Jawa berada pada Praja Mangkunegaran yang terdiri dari dua pabrik gula yakni pabrik gula Colomadu dan pabrik gula tasik madu, keduanya didirikan pada masa kepemimpinan Mangkunegoro IV (1853-1881). Pabrik gula Colomadu didirikan tahun 1861 di wilayah Malang Jiwan, sebelah barat ibukota Mangkunegaran. Sedangkan pabrik gula Tasik Madu didirikan tahun 1871, disebelah timur Ibu kota Praja, yakni di wilayah Karang Anyar. kedua pabrik tersebut adalah milik keluarga mangkunegaran. Sampai terjadinya pengakuan kedaulatan Pemerintah Indonesia oleh Pemerintah Belanda pada tanggal 17 Desember 1945. Pada akhir tahun 1951 Pemerintah Indonesia mengambil alih manajemen pabrik gula dan dikelola oleh PPRI (Perusahaan Perkebunan Republik Indonesia).

Ketika Praja Mangkunegaran masih memiliki kekuasaan atas rakyat di wilayahnya, perolehan aset tanah untuk kepentingan industri gula tidak begitu sulit. Pihak manajemen pabrik biasa bekerjasama untuk memperoleh lahan tanah yang akan digunakan untuk penanaman tebu hal tersebut juga berlaku untuk memperoleh tenaga kerja yang akan diperlukan untuk mengolah tebu tersebut, akan tetapi keadaan ini menjadi berubah ketika, industri gula Mangkunegaran berada di bawah pengelolaan pemerintah Indonesia, melalui PPRI.

Penyediaan tanah untuk tanaman tebu pada perkembangannya memakai sistem sewa tanah, pada masa itu sewa tanah oleh pihak perkebunan kepada petani secara

umum mengikuti aturan pemerintah kolonial Belanda yang dituangkan dalam *Grondhuurordonentie* sebagaimana tertuang dalam staatsblad tahun 1918 no. 88 dan 214 serta staatsblad tahun 1919 no.124. Sewa tanah antara petani dengan pihak pabrik gula ditentukan oleh pemerintah, akibatnya petani tidak ada daya tawar yang memadai.

Iklim kemerdekaan membawa dampak pada sikap rakyat terhadap hak kemilikan dan penguasaan tanah. Tanah di wilayah Mangkunegaran yang sejak tahun 1918 diserahkan kepada desa menjadi hak komunal desa dan diberikan penguasaannya kepada penduduk desa dari kalangan *kuli kenceng*. Sejak itu, penduduk di wilayah ini menjadi merasa tidak sekedar memiliki hak menguasai tanah garapan, tetapi merasa memiliki hak memiliki tanah garapan. Tanah-tanah yang semula disewa oleh perusahaan perkebunan mulai diabaikan statusnya oleh masyarakat.

Petani-petani yang berada di desa sekitar pabrik gula mulai menetapkan harga sewa tanahnya kepada pihak pabrik gula. Sebagai contoh pada pertengahan tahun 1946, ada satu desa di sekitar Tasik Madu yang menetapkan harga sewa tanahnya antara f 600 – f 1000 per hektarnya selama 18 bulan. Sejalan dengan perkembangann kesadaran politik petani di pedesaan yang dimotori Barisan Tani Indonesia, tuntutan peningkatan uang sewa tanah yang jauh lebih besar semakin kuat. Jika tuntutan tidak diindahkan maka mereka melakukan aksi boikot terhadap perusahaan. Di Pabrik Gula Colomadu terjadi aksi boikot dari petani yang tergabung dalam BTI tanggal 7 Juli 1950. aksi ini berhenti setelah pihak perusahaan menyetujui penambahan uang sewa.

Untuk menjamin ketersediaan lahan untuk perkebunan tebu disatu sisi dan kelayakan sewa tanah yang diperoleh petani, sesungguhnya pihak pemerintah Indonesia sejak tanggal 16 Januari 1950 sudah mengadakan peraturan tentang persewaan tanah. Di dalam instruksi itu diatur, bahwa persewaan antara pabrik dengan rakyat bersifat sukarela dan hanya berlaku dalam rencana satu tahun tanam. Luas lahan bagi setiap desa yang boleh disewakan tidak boleh melebihi dari 1/3 luas lahan pertanian di desa itu. Untuk memperoleh lahan tanah, pihak pabrik harus berhubungan dengan pihak pamong praja setempat lebih dahulu,

karena merekalah yang berkewajiban mempertemukan pihak pabrik dengan organisasi petani dalam hal penentuan sewa tanah. Harga uang sewa minimum harus sama dengan hasil bersih petani jika tanah itu dikerjakan sendiri untuk tanaman pangan. Jika dihitung dalam bentuk uang paling tidak antara 10-15 kali lipat dari harga sewa minimum tahun 1941. Aturan yang tidak jelas ini yang kemungkinan menjadi salah satu pemicu munculnya aksi boikot di pabrik gula Colomadu tahun 1951 tersebut. Dalam tahun-tahun selanjutnya, pemerintah menetapkan secara jelas harga sewa tanah, untuk tiap lahan tebu yang dibedakan antara lahan tebu biasa, tebu tunas dan tebu bibit. Masing-masing lahan masih dibedakan antara irigasi dan lahan non irigasi.

Sejak proses nasionalisasi hingga tahun 1960-an ketika Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dibuat, masalah harga sewa tanah terus mengalami peningkatan. Peningkatan harga sewa tanah disati sisi menguntungkan pihak petani, disisi lain memberatkan usaha perkebunan tebu. Hal tersebut yang juga mengakibatkan semakin banyaknya pabrik-pabrik gula yang sekarang ini tarancam gulung tikar. (www.indie@indonesie.com)

3.1.2 Prosedur Pengajuan Tanah Sewa Pertanian untuk Tanaman Tebu

Cara pengajuan tanah pertanian untuk semua macam sewa tebu baik untuk jenis bibit maupun tanaman tebu hampir sama, yang sedikit berbeda adalah waktu sewa, yaitu untuk yang masih berupa bibit kurang lebih membutuhkan waktu selama 7 bulan sedangkan yang untuk tanam berkisar antara 18 bulan sampai 2 tahun. di dalam peraturan perundang-undangan tidak ada ketentuan pasti mengenai sewa tanah pertanian, baik ketentuan mengenai cara-cara dan syarat-syarat, adapun cara-cara sewa tanah pertanian yang dilakukan oleh Pabrik Gula Semboro adalah sebagai berikut, seseorang atau pemilik lahan yang mempunyai tanah tersebut mendaftarkan ke kepala Desa atau Kelurahan Setempat dimana dia berdomisili dengan mencantumkan letak dan luas tanah serta menunjukkan surat kelengkapan atas tanah dan tanah tersebut bukan dalam sengketa. Kemudian Kepala Desa melakukan pengajuan sewa ke Pabrik Gula Semboro yang dialamatkan ke bidang Administratur Pabrik Gula Semboro.

Pengajuan tersebut berisikan

a. lokasi tanah.

Letak tanah tersebut, misalkan di Desa Bintoro kecamatan Patrang

b. luas tanah.

Luas tanah dari tanah yang akan disewakan

c. jumlah uang sewa yang diterima petani, misalkan 3.000.000 / hektar (jumlah tersebut tidak berlaku sama pada tiap tanah sewa).

Besarnya sewa tanah ditiap wilayah ditentukan oleh letak lahan, apakah ditepi jalan atau masuk kedalam, semakin dekat dengan jalan maka harga sewa akan semakin mahal karena mudah dalam melakukan tebang angkut nantinya, yang kedua adalah irigasi, semakin mudah mendapatkan aliran air semakin mahal tanah tersebut, yang ketiga adalah jenis tanah, dibedakan atas tanah kering, tanah pasir, tanah tegal, dan tanah sawah. Semakin baik jenis tanah maka akan berpengaruh terhadap rendemen tebu maka otomatis harga lahan juga mahal.

d. Dana Desa.

Dana yang dikeluarkan desa untuk mengurus keperluan administrasi dalam melakukan pengajuan tanah sewa

e. Premi Kelancaran Pencarian Lahan (PKPL).

Adalah anggaran yang dikeluarkan Pabrik Gula Semboro atas penggantian biaya pencarian lahan.

Kemudian pihak pabrik gula menindaklanjuti pengajuan tersebut dengan mengirimkan juru ukur dan juru tulis untuk melakukan pengukuran serta pemetaan tanah yang diajukan tersebut, pengukuran langsung dilakukan dilahan yang diajukan dengan diketahui pemilik lahan dan aparaturnya setempat, setelah melakukan pengukuran dan pemetaan oleh pihak Pabrik Gula Semboro, langkah selanjutnya adalah melakukan transaksi yang dilakukan di Gandok desa (Kantor Desa).

Dalam transaksi tersebut pihak Pabrik Gula Semboro memberitahukan bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama tanah tersebut dalam masa sewa maka dibayar oleh pabrik gula seperti yang telah dinyatakan

dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, bahwa

“surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.” (Subekti 99:85).

Setelah ditemukan kesepakatan harga antara petani dan pihak pabrik gula maka saat itu juga dilakukan pembayaran.

Selama tanah tersebut dalam masa garap, pihak pabrik gula menganjurkan kepada pemilik lahan untuk mempelajari serta memahami cara-cara mengolah tanaman tebu yang baik serta ikut dalam melakukan keamanan tanaman tebu, kelancaran air pembuangan air dan jalan tebang, sehingga nantinya jika yang bersangkutan tidak melanjutkan sewanya maka sudah dapat melakukan cara-cara menanam tebu yang baik. (hasil wawancara dengan Bpk. Didik karyawan bagian TUK).

Sebelum pihak pabrik gula melakukan transaksi, yang perlu diperhatikan secara cermat adalah mengenai status tanah yang hendak disewa, yakni apakah masih terdapat sengketa-sengketa atas tanah tersebut, tanah sengketa yang dapat terjadi adalah :

1. tanah sengketa waris.
2. tanah sengketa batas.
3. masih dalam status yang tidak jelas, misalnya dalam sengketa jual beli.

Pengawasan mengenai sewa tanah yang masih dalam sengketa dalam PG.Semboro dilakukan oleh Sinder bagian tanaman tebu.

3.1.3 Macam-macam Sewa Tanah Pertanian untuk Tanaman Tebu yang Terdapat di Pabrik Gula Semboro

Ada beberapa macam jenis sewa dalam penyediaan tanah pertanian untuk tebu yang dikategorikan dalam dua hal, yaitu :

1. sewa tanah untuk tanam bibit tebu dan;
2. sewa tanah untuk tanam tebu.

Untuk tanah yang digunakan oleh Pabrik Gula Semboro sebagai bibit tebu ada beberapa macam, antara lain:

1. Kebun Bibit Pokok (KBP)
2. Kebun Bibit Nenek (KBN)
3. Kebun Bibit Induk (KBI)
4. Kebun Bibit Datar (KBD)

Dari 4 macam jenis bibit diatas yang memerlukan sewa tanah adalah Kebun Bibit Induk (KBI) dan Kebun Bibit Datar (KBD).

Untuk tanah yang digunakan Pabrik Gula Semboro untuk tanaman tebu adalah:

1. Tanah Sewa Sawah (TSS)

Disebut tanah sewa sawah karena tanah yang digunakan merupakan tanah yang pada awalnya sudah merupakan tanah sawah, sistem sewa tanah sawah ini dimulai dari pananam bibit pada awalnya, dengan jangka waktu sekitar dua tahun panen, setelah itu tebu dapat dipakai lagi tanpa harus menanam bibit baru lagi, yaitu dengan cara panen kepras atau menyisakan bagian bawah dari tebu dengan maksud nantinya dapat tumbuh kembali, sistem kepras ini dapat terjadi sampai 5 kali tergantung dari hasil tebu yang terahir, jika sampai 4 kali hasil tebu masih baik maka dapat dikepras lagi, dapat juga dilakukan cara tambal sulam yakni menanam bibit baru disela-sela tebu kepras. Hal ini dalam Pabrik lebih dikenal dengan istilah TSS 1 untuk satu kali kepras, TSS 2 untuk dua kali kepras dan seterusnya sampai TSS 5 untuk lima kali kepras. Sedangkan untuk harga sewa tanah TSS ini tergantung dari jumlah keprasan, semakin banyak jumlah keprasan maka semakin murah harga sewanya.

2. Tanah Sewa Tegal (TST)

Yang menentukan tanah tersebut tanah tegal atau bukan adalah kepala desa setempat. Yang dapat di ketahui tentang tanah tegal adalah jenis tanah kering, atau lahan kering.

3. Tebu Rakyat (TR)

Tebu rakyat pertama kali digalakkan oleh pemerintah pada tanggal 22 April 1975 dengan dikeluarkannya INPRES No.9, yang saat itu

pemerintah kesulitan masalah lahan yang di tanami dengan tebu, tujuan dari dikeluarkannya INPRES tersebut adalah, agar petani mengusahakan tanaman tebu sendiri di lahannya untuk menjamin pemantapan dan peningkatan produksi gula nasional, dengan harapan petani menjadi lebih mandiri.

3.2 Kendala-kendala dalam Sewa Tanah untuk Tanaman Tebu oleh Pabrik Gula Semboro

Kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat saat ini sangat berpengaruh terhadap lahan yang digunakan untuk tanaman tebu, setiap orang selalu membutuhkan tempat tinggal yang baru, pengadaan jalan-jalan baru, bangunan-bangunan untuk usaha, seperti pertokoan, hotel, perkantoran dan lain-lain, juga untuk menanam jenis tanaman yang lain, bahkan sebagai peristirahatan yang terakhir atau makam setiap tahun kebutuhannya semakin meningkat.

Disisi lain kebutuhan akan lahan tebu juga mengalami peningkatan. Saat ini sebagian besar masyarakat khususnya yang bermukim di sekitar Pabrik Gula Semboro lebih memilih menanam komoditas lain dari pada menanam tebu, hal ini dapat dibuktikan saat ini yang lebih terkenal dari Semboro adalah jeruk bukan tebu, salah satu yang menjadi penyebab, diantaranya dapat dijelaskan berikut :

Pertama yang menyebabkan kenapa banyak petani-petani di daerah pabrik gula lebih memilih mengganti tanaman tebu mereka dengan komoditas yang lain karena mahalnya harga sewa terhadap lahan tebu. Menurut bapak Taufiqurrahman kepala bagian Litbang menuturkan bahwa mahalnya harga sewa lahan tebu dapat disebabkan karena:

1. letaknya yang strategis

Disini dijelaskan bahwa letak tanah yang berada di daerah pinggir jalan,

untuk angkutan dan cukup hanya dengan menggunakan truk, jika letaknya jauh kedalam maka selain truk biasanya juga akan menggunakan lori (jenis kereta api yang digunakan untuk mengangkut tebu dari kebun ke pabrik). Lahan yang letaknya dekat dengan aliran sungai atau mudah dalam irigasi akan menyebabkan harga sewa semakin mahal, disekitar pabrik khususnya di wilayah Kecamatan Semboro yang dialiri air sungai Bondoyudo yang dinilai oleh banyak orang kualitasnya lain dari pada sungai-sungai yang lain membuat lahan-lahan pertanian di daerah Semboro dan sekitarnya sangat mahal, satu hektarnya dapat mencapai 7,5 sampai 8 juta rupiah, dan yang terakhir adalah lokasi lahan yang tidak terpisah-pisah, misalkan seseorang yang mempunyai lahan 4 hektar dalam satu lokasi di satu wilayah tidak terpecah-pecah 2 hektar di Kecamatan Semboro dan 2 hektarnya lagi di Kecamatan Umbulsari misalkan, sehingga mudah nantinya dalam melakukan pengawasan terhadap tanaman tebu dan juga memudahkan dalam melakukan tebang angkut. Demikian juga karena letaknya yang berada disekitar pabrik maka secara otomatis harga lahan akan semakin mahal.

2. faktor dari para petani yang lebih memilih menanam komoditas lain sehingga harga lahan untuk tebu semakin mahal

Dikarenakan letaknya yang berdekatan dengan pabrik sehingga nantinya memudahkan dalam melakukan tebang angkut, pengawasan tanaman dan juga karena baiknya kualitas tanahnya sehingga harga-harga sewa-tanah yang ada setiap tahun semakin meningkat. Hal ini mengakibatkan banyak petani-petani yang modalnya sedikit memilih menggunakan lahannya untuk Jenis tanaman yang lain seperti padi atau jeruk yang sekarang ini berkembang pesat di daerah Semboro. Dan juga menurut para petani tanaman tebu dapat mengurangi tingkat kesuburan dari tanah sehingga mereka memerlukan waktu untuk dapat mengembalikan kesuburan dari tanah, untuk ditanami kembali dengan jenis tanaman palawija. Dan juga masa tanam tebu yang lama yakni membutuhkan waktu sekitar dua tahun untuk melakukan tanam tebu sampai dengan panen, sehingga para petani

berfikir dua kali untuk menanami lahan mereka dengan tebu, dan mengakibatkan pihak pabrik kesulitan mencari lahan yang letaknya berdekatan dengan lingkungan pabrik.

Kedua adanya monopoli tanah atau penguasaan tanah pada segelintir orang saja. Sistem sewa tanah pertanian yang dilakukan untuk tanaman tebu, pada umumnya dilakukan dengan cara, seseorang menyewa tanah pertanian kepada orang yang lain, kemudian tanah sewa tersebut baru diajukan melalui kepala desa setempat dimana tanah lahan tebu tersebut berada. Dalam sewa tanah pertanian tidak terdapat larangan untuk tanah yang disewa untuk disewakan kembali kepada pihak lain, karena sifatnya yang demikian maka ada celah-celah dimana seorang yang memiliki modal besar untuk menguasai tanah-tanah sewa.

Di dalam peraturan tidak dijelaskan secara pasti penetapan jumlah maksimum atas tanah sewa. Hal tersebut dijadikan peluang emas bagi mereka yang memiliki modal besar, mereka berlomba-lomba untuk menambah tanah sewa, sehingga muncullah monopoli-monopoli atas tanah pertanian untuk tanaman tebu. Sedangkan para petani-petani yang bermodal kecil harus tersingkir. Hal itu disebabkan karena para petani dengan modal besar berani mempermainkan harga, mereka berani memasang harga tinggi atas lahan, meskipun lahan tersebut memiliki kualitas kesuburan yang rendah, seperti lahan-lahan tanah kering atau tanah berpasir yang banyak terdapat di daerah dekat dengan pantai. Harga tanah yang semula satu hektar untuk satu tahun hanya seharga 2 juta, mereka berani menaikkan sampai 4 juta, sehingga petani-petani yang memiliki lahan di daerah tersebut memilih memberikan lahan mereka, dari pada menanam sendiri atau disewakan kepada petani yang tidak dapat membayar lebih.

Ketiga adalah kurangnya pemahaman petani akan tanaman tebu. Pada kenyataannya tidak ada petani tebu yang mengalami kerugian baik selama masa penanaman dan perawatan tebu dan juga atas hasil panen yang diperoleh. Karena selama tebu disewa pihak pabrik, semua biaya perawatan, mulai dari penanaman bibit, pemupukan, penyediaan air, *nglente*k sampai dengan panen ditanggung oleh pabrik, petani hanya ikut serta melakukan pengamanan dan perawatan selama

diperbolehkan mempelajari cara-cara penanaman tebu yang baik dengan harapan nantinya jika tanah tersebut tidak disewakan kepada pabrik, pemilik tanah tersebut sudah dapat melakukan sendiri cara-cara penanaman tebu yang baik. Sehingga hasil dari tebu yang ditanamnya memuaskan, namun sebaliknya para petani lebih memilih menanam Jenis tanaman lain di tanah miliknya, dengan alasan bahwa penanaman tebu membutuhkan waktu yang lama serta hasil yang sedikit sehingga mereka enggan menanam tebu karena mereka juga membutuhkan uang untuk kehidupan sehari-hari. Menurut salah satu petani yang ada di Semboro, menanam tebu merupakan investasi dalam jangka panjang, uang yang digunakan untuk modal akan kembali satu tahun kemudian pada saat panen, sedangkan untuk kebutuhan sehari-hari mereka juga membutuhkan uang sedangkan nafkah yang dia dapat hanya dari hasil bertani, sehingga membuat petani tersebut lebih memilih menanam komoditas lain yang masa tanamnya lebih pendek, seperti padi, jagung dan banyak juga menanam jenis buah-buahan seperti semangka dan jeruk.

Sedangkan jika mereka menanam sendiri tanaman tebu atas lahannya, seperti yang diprogramkan dalam Tebu Rakyat (TR). Mereka belum memahami benar cara-cara perolehan bibit sampai dengan penanaman tebu yang baik, sehingga hasil dari tabu tersebut tidak dapat memuaskan, akhirnya para petani tersebut lebih memilih menanam jenis komoditas yang lain yang menurut mereka lebih mudah dan telah berpengalaman.

Alasan lain yang menyebabkan para petani memilih menanam komoditas lain, adalah adanya oknum-oknum yang ingin memperoleh keuntungan dengan cara yang merugikan para petani tebu, seperti contohnya adalah yang sifatnya keluar, dalam hal ini adalah pada masa penanaman sampai dengan panen, pada masa-masa tersebut yang sering terjadi adalah nakalnya para pekerja yang ditugaskan dalam melakukan perawatan, seperti halnya, hanya memberikan separo pupuk dari pupuk yang ditetapkan, pada saat melakukan *klentek* atas daduk, mereka hanya melakukan *klentek* pada bagian-bagian luar dari tebu, sedangkan tebu-tebu yang berada di dalam tidak *diklentek*, sehingga nantinya daduk-daduk yang tidak *diklentek* akan mempengaruhi berat tebu dan nilai rendemen. Sedangkan oknum-oknum yang sifatnya ke dalam adalah oknum-

oknum dari para pegawai pabrik gula sendiri, menurut penuturan dari para petani, kecurangan-kecurangan yang sering dilakukan adalah adanya birokrasi yang ribet pada waktu panen, biasanya mereka memberikan sejumlah uang agar tanaman tebu mereka segera dipanen, karena jika terlalu lama dipanen maka berat dari tebu akan berkurang sehingga dapat merugikan petani. Yang sering dikeluhkan adalah masalah rendemen, masih menurut para petani, permasalahan mengenai rendemen seharusnya dilakukan dengan cara terbuka dan transparan, sehingga para petani tidak merasa dirugikan atas besarnya rendemen atas tebu mereka.

Kendala lain yang dapat terjadi dalam penyediaan tanah untuk tanah pertanian oleh Pabrik Gula Semboro adalah penyewaan tanah terhadap tanah yang statusnya dalam sengketa.

Sedangkan tanah-tanah yang merupakan tanah bengkok atau tanah kepala persekutuan atau pembesar desa yang diberikan oleh persekutuan untuk memelihara keluarganya dapat disewakan sebagai tanah pertanian untuk tanaman tebu, karena dalam kenyataan tanah-tanah bengkok yang dimiliki oleh para kepala desa digunakan sebagai tanah sewa untuk tanaman tebu, ketentuan mengenai tanah bengkok terdapat dalam Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982, tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Penggusuran dan Pengawasannya, yang dimaksud dengan tanah bondo desa atau tanah-tanah desa adalah tanah berupa tanah kas desa, bengkok, titisara, panggonan, kuburan, pituwas, dan lain-lain yang sejenis yang dikuasai oleh dan merupakan kekayaan desa, dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan proyek-proyek pembangunan yang ditetapkan dengan keputusan desa. menurut bapak Agus Sri, persewaan tanah bengkok dapat dilakukan dan tidak dilarang menurut peraturan, karena tanah bengkok dapat juga sebagai tanah gaji atau artinya hasil dari tanah tersebut dapat dimanfaatkan, yang dilarang dilakukan dari tanah bengkok adalah memindahkan tangankan hak milik tanah tersebut.

3.3 Cara-Cara Mengatasi Kendala-kendala dalam Penyediaan Tanah Pertanian oleh Pabrik Gula Semboro

Permasalahan yang pertama adalah mahalnya harga sewa tebu. Cara-cara yang dapat ditempuh adalah dengan menetapkan harga standar pada tiap-tiap desa, dengan menentukan harga terendah dan harga tertinggi, yang berdasarkan atas kondisi dan letak dari lahan tersebut, sehingga para petani-petani yang memiliki modal lebih tidak dapat seenaknya menyebutkan harga atas lahan yang ada, sehingga harga-harga lahan tidak ditentukan oleh petani, melainkan oleh aparat desa setempat, sehingga petani-petani dengan modal kecil dapat juga memiliki lahan. Mengenai persewaan tanah pertanian UUPA memberikan batasan-batasan yang dapat menyebabkan sewa tersebut dilakukan dengan adanya unsur pemerasan-pemerasan, yakni diatur dalam pasal 11 ayat (1) yang menegaskan harus dicegah penguasaan hidup/kehidupan orang lain yang melampaui batas, pasal 10 ayat (1) juga mencegah cara-cara pemerasan, pasal 41 ayat (3) menetapkan bahwa pemberian hak pakai tidak boleh dengan syarat-syarat yang mengandung unsure pemerasan. Dan yang terakhir dikemukakan dalam pasal 44 ayat (3) bahwa perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal tersebut tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Permasalahan yang kedua adalah mengenai monopoli tanah, Pada masa sebelum UU No.5 Tahun 1960 belum diberlakukan di tanah air kita, monopoli atas tanah tidak merupakan larangan, banyak para pemilik tanah yang melebihi batas kepemilikan yang telah diwenangkan oleh UU No. 5 Tahun 1960 (\pm 5 hektar untuk tanah persawahan). Untuk saat ini penetapan luas maksimum yang harus dimiliki seseorang atau satu keluarga adalah sebanyak 20 hektar.

Larangan mengenai monopoli tanah dalam UUPA terdapat dalam pasal 7 yang menyatakan, bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Penetapan luas maksimal untuk seseorang kepala keluarga dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Di daerah yang tidak padat, luas maksimal pemilikan: 15 hektar untuk sawah atau setara dengan 20 hektar untuk tanah kering :

1. Di daerah yang tidak padat, luas maksimal pemilikan: 15 hektar untuk sawah atau setara dengan 20 hektar untuk tanah kering :
2. Di daerah yang kurang padat, luas maksimal pemilikan: 10 hektar untuk sawah atau setara dengan 12 hektar untuk tanah kering:
3. Di daerah yang cukup padat, luas maksimal pemilikan: 7,5 hektar untuk sawah atau setara dengan 9 hektar untuk tanah kering:
4. Di daerah yang sangat padat (umumnya di P. Jawa) luas maksimal pemilikan tanah: 5 hektar untuk sawah atau setara dengan 6 hektar untuk tanah kering.

Cara mengatasinya adalah dengan membatasi kepemilikan luas-luas tanah atas seseorang, yang dilakukan oleh pemerintah desa, seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 38 Tahun 1960 tentang Penggunaan dan Penetapan Luas Tanah untuk Tanaman Tanaman Tertentu. Pasal 1 Ayat 1: Oleh Menteri Agraria, setelah mendengar Menteri Pertanian serta Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dapat ditetapkan maksimum luas tanah yang boleh ditanami dengan dan atau minimum luas tanah yang harus disediakan untuk suatu jenis tanaman tertentu.

Pasal 2 Ayat 1 atas dasar penetapan dari Menteri Agraria tersebut pada Pasal 1 ditetapkan lebih lanjut oleh Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, dalam desa-desa mana dan berapa luasnya tanah untuk tiap-tiap desa tersebut yang boleh ditanami dengan dan/atau harus disediakan untuk tanaman tertentu itu. Ayat 2 dengan mengingat penetapan Kepala Daerah Tingkat II tersebut pada ayat (1) pasal ini, letak dan luasnya tanah di tiap-tiap desa yang bersangkutan ditetapkan lebih lanjut oleh panita desa dengan mendengar pihak-pihak yang bersangkutan. Dengan demikian nantinya setelah adanya batasan-batasan kepemilikan tanah dalam suatu desa, akan menghindari adanya keterpusatan kepemilikan tanah oleh beberapa orang saja.

Penyelesaian masalah dari para petani yang kurang memahami cara-cara melakukan penanaman atas tebu adalah dengan memberikan penyuluhan-penyuluhan, baik dilaksanakan dalam pabrik dan juga dilakukan langsung di

lapangan atau di sawah-sawah dengan mengumpulkan para petani. Penyuluhan tersebut dapat menjelaskan mengenai cara perolehan bibit yang unggul, cara perawatan dan penanaman yang baik dan juga masalah penghitungan rendemen yang dilakukan dengan cara transparan, dan diharapkan dengan pengetahuan dari para petani yang semakin baik, nantinya mereka dapat melakukan penanaman yang baik dan dapat memperoleh hasil yang maksimal, sehingga dapat menumbuhkan gairah lagi kepada para petani untuk menanam tebu.

Sedangkan terhadap oknum-oknum yang dapat merugikan para petani adalah dengan mengajak langsung petani dalam melakukan pengawasan terhadap tanaman tebu, dan juga menindas para pegawai-pegawai pabrik gula yang melakukan kecurangan-kecurangan yang dapat merugikan petani dan perusahaan.

Selanjutnya adalah dengan memberikan alat khusus seperti, alat yang disebut dengan krepak yang dipergunakan dalam melakukan penghitungan terhadap nilai rendemen dari tebu. Sehingga sistem penghitungan rendemen dapat dilakukan secara transparan dan tidak ada lagi petani yang merasa dirugikan.

Mengenai tanah sewa yang statusnya dalam sengketa. Dalam hal ini yang harus lebih teliti adalah mandor yang mengurus bagian sewa, sebelum tanah yang diajukan akan disewa oleh pabrik gula maka tugas mandor adalah meneliti apakah tanah tersebut dalam status sengketa atau tidak.

3.4 Analisis

Penyediaan tanah yang dilakukan oleh PG. Semboro dilakukan dengan sewa-menyewa seperti yang telah diterangkan diatas, dalam penyediaan tersebut telah dilakukan beberapa prosedur pelaksanaan dan juga panitia-panitia yang melakukan penyediaan tanah, yang dilakukan oleh pemerintah melalui aparat desa. Dan dalam pelaksanaannya tidak bertentangan dengan hukum yang ada.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan dalam pasal 2 ayat 1 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan oleh pemerintah atau Pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara :

1. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah: atau

2.pencabutan hak atas tanah.

Berdasarkan keterangan-keterangan yang ada maka seharusnya penyediaan tanah pertanian yang dilakukan dengan sewa-menyewa seperti yang dilakukan oleh PG. Semboro dan PG yang ada di seluruh Indonesia, dimasukkan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang cara-cara pengadaan tanah. Karena sewa-menyewa yang dilakukan oleh PG. Semboro juga merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh PG untuk mendapatkan tanah, khususnya untuk mendapatkan tanah pertanian.

Dampak dari penyediaan tanah melalui sewa-menyewa yang dilakukan oleh PG. Semboro adalah terjadinya monopoli tanah, yakni seseorang atau satu keluarga yang memiliki tanah melebihi batas maksimum dari tanah pertanian yang harus dimiliki oleh satu keluarga yang tidak boleh melebihi 20 hektar. Dalam praktek banyak terdapat petani-petani besar yang memiliki tanah sewa seluas ratusan hektar.

BAB 4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada permasalahan dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. penyediaan tanah untuk tanaman tebu oleh PG. Semboro adalah dengan
 - a. sewa-menyewa
 - b. pembelian tanah
 1. sewa tanah untuk tanam bibit tebu dan;
 2. sewa tanah untuk tanam tebu.

Untuk tanah yang digunakan oleh Pabrik Gula Semboro sebagai bibit tebu ada beberapa macam, antara lain:

1. Kebun Bibit Pokok (KBP)
2. Kebun Bibit Nenek (KBN)
3. Kebun Bibit Induk (KBI)
4. Kebun Bibit Datar (KBD)

Penyediaan tanah pertanian yang dilakukan oleh pabrik gula semboro yang dilakukan dengan cara sewa-menyewa merupakan penyediaan tanah untuk kepentingan swasta. Yang dapat dikategorikan sebagai hukum publik.

2. Kendala-kendala dalam masalah penyediaan tanah

Hal yang menyebabkan para petani enggan menanam tebu adalah karena

1. Mahalnya harga sewa atas lahan tebu
 2. Adanya monopoli tanah dari petani-petani besar yang memiliki modal banyak
 3. Kurangnya pemahaman petani akan tanaman tebu
 4. Adanya oknum-oknum yang mengambil keuntungan dengan cara-cara yang merugikan petani tebu maupun PG. Semboro
3. Cara-cara mengatasi kendala-kendala yang ada dalam penyediaan tanah

- a. Dengan memberikan batasan-batasan harga tertinggi dan harga terendah terhadap lahan yang ada di tiap-tiap desa oleh aparaturnya, sehingga permainan harga tidak akan terjadi lagi dan para petani kecil dapat bersaing dalam mendapatkan tanah sewa
- b. Monopoli tanah bersifat selalu ingin memiliki lebih, mereka yang melakukan monopoli tanah akan berupaya untuk menambah jumlah tanah sewa yang mereka kuasai. Di sini diperlukan peran dari pemerintah melalui aparaturnya setempat, dengan membentuk panitia yang bertugas untuk menentukan minimum dan maksimum atas kepemilikan tanah serta memantau luas lahan sewa yang ada di desa setempat. Dan juga dengan memberikan tindakan kepada petani-petani yang memiliki tanah yang melebihi batas maksimum kepemilikan tanah.
- c. Memberikan berbagai penyuluhan tentang tanaman tebu, mulai dari pembibitan yang baik, perawatan tebu, sampai masa panen. Sehingga nantinya hasil yang diperoleh akan maksimal, dan petani memiliki gairah lagi untuk menanam tebu. Dan juga perlu adanya keterbukaan dan transparansi dari pihak pabrik dalam memberikan nilai rendemen atas tanaman tebu dari rakyat.
- d. Menindak tegas oknum-oknum yang melakukan praktik-praktik curang yang dapat merugikan para petani tebu.

4.2 Saran

1. Pihak aparaturnya desa dalam hal sewa tanah ini diharapkan lebih bijaksana dalam mengatur, dengan lebih memperhatikan luas kepemilikan tanah, dan lebih memberikan perhatian kepada petani-petani kecil, sehingga diharapkan keinginan dari para petani untuk menyewakan lahan untuk tanaman tebu, sehingga lahan untuk tanaman tebu tidak sulit untuk didapatkan. Sehingga tercipta pemerataan penguasaan tanah pertanian oleh para petani.
2. Adanya Peraturan yang mengatur dengan tegas mengenai kepemilikan tanah sewa akan bisa mengurangi monopoli tanah pertanian yang saat ini banyak terjadi.

Pemerintah, Petani, Pabrik gula, lembaga Penelitian dan pihak-pihak terkait senantiasa bekerja dan menempatkan posisinya dengan tepat dalam melakukan usaha-usaha yang bertujuan mengembalikan daya saing gula nasional dalam menghadapi era perdagangan bebas



DAFTAR PUSTAKA

- Ardiwilaga, R. Roestandi. 1960. *Hukum Agraria Indonesia dalam teori dan praktek*. Bandung-Djakarta: N.V. Masa Baru;
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Jilid Satu. Jakarta: Penerbit Djambatan;
- Mahendara AA.O dan A. Hasanudin. 1997. *Tanah dan Pembangunan Tinjauan Dari Segi Yuridis dan Politik*. Jakarta : Percetakan Penebar Swadaya;
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti;
- Perlindungan. 1993. *Komentor Atas UUPA*. Bandung : Mandar Maju;
- Salindeho,J. 1987. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika
- Sihombing, B.F. 2005. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: PT. Toko Buku Gunung Agung Tbk;
- Soemitro, Ronny Hanitijo 1998. *Metode Penelitian Hukum dan Juri Metri*. Jakarta : Galia Indonesia;
- Soetrisno,1994.*Tata Cara Memperoleh Tanah Industri*. Jakarta : Rineka Cipta;
- Subekti, R. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa;
- Universitas Jember. 2005. *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Jember : UPT Penerbitan UNEJ
- Wignjodipoero, Soerojo. 1995. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta. PT. Toko Buku Gunung Agung;

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor: 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
- Sekretariat Jenderal. 2006. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, dan Undang-Undang Republik Indonesia No.24 tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi*. Cetakan Kesembilan. Jakarta : Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia;

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita;

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 38 Tahun 1960 *tentang Penggunaan dan Penetapan Luas Tanah Untuk Tanaman-Tanaman Tertentu*;

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 *tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 *tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Penggusuran dan Pengawasannya*;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 *tentang Tatacara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas tanah bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan*

Internet

www.indie@indonesie.com. *Nationalisasi Pabrik Gula Mangkunegaran*.

www.suaramerdeka.com. *Swasembada Gula Mungkinkah?*. 21 Juni 2003.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax: 330482

Nomor : 2662/J25.1.1/PP.9/2006
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 15 Agustus 2006

Yth. **Direksi FTBN XI**
di -
SURABAYA

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : GAGAH SINDUNG TRI AGUSTA
NIM : 010710101257
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. G.Kawi No.12 Somboro Jember
Keperluan : Penelitian tentang Masalah
Pengadaan Tanah Pertanian Oleh PG. Somboro
Untuk Tanaman Tebu

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Pembantu Dekan I,



Sudaryanto, S.H., M.S.

131 120 332

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian/Jurusan Hukum Tata Negara
- Yang bersangkutan
- Arsip



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 2662 /J25.1.1/PP.9/2006
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember 11 Juli 2006

Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Jember
di -
Jember

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : GALIH SINDUNG TRI AGUSTA
NIM : 010710101257
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. G. Kawi No. 12 Somboro Jember
Keperluan : Penelitian tentang Masalah
Pengadaan Tanah Pertanian Oleh PG. Somboro
Untuk Tanaman Tebu

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Loke,antu Dekan I,



Loke Sudaryanto, S.H., M.S.

NIP. 131 120 332

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian/Jurusan Hukum Tata Negara
- Yang bersangkutan
- Arsip



PN XI PT PERKEBUNAN NUSANTARA XI (PERSERO)

Nomor : AC-Rupa²/06.149

Surabaya, 25-Agust-06

Yth. DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER
Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto
JEMBER

IJIN PENELITIAN

Berdasarkan surat Saudara nomor : 2662/J25.1.1/PP.9/2006 hal ijin Penelitian, dengan ini diberitahukan bahwa Direksi PT Perkebunan Nusantara XI (Persero) memberi Ijin kepada :

> GALIH SINDUNG TRI AGUSTA NIM : 010710101257

Mahasiswa jurusan Hukum Universitas Jember untuk melaksanakan Penelitian di PG Semboro PT Perkebunan Nusantara XI (Persero).

Adapun ketentuan-ketentuan yang harus ditaati adalah sebagai berikut :

1. Waktu yang diberikan untuk melaksanakan Penelitian adalah mulai tanggal : 4 September s/d 8 September 2006.
2. Pemandokan untuk Penelitian tidak disediakan oleh PTPN XI.
3. Biaya yang dikeluarkan untuk keperluan tersebut tidak menjadi tanggungan PTPN XI.
4. Tidak diperkenankan mengambil data yang berhubungan dengan keuangan, status hukum tanah dan rahasia Perusahaan.
5. Setelah selesai melaksanakan Penelitian selambat-lambatnya 2 (dua) bulan, yang bersangkutan wajib mengirimkan ringkasan hasil Penelitian yang telah diketahui oleh Administratur PG Semboro serta disahkan oleh Dosen Pembimbing kepada PT Perkebunan Nusantara XI (Persero) dalam hal ini ke Bidang Sumber Daya Manusia, Jalan Merak nomor 1, Surabaya.

Demikian untuk perhatiannya.

PT PERKEBUNAN NUSANTARA XI (PERSERO)



H. W. WIJATMO SOETEDJO, Ah. T.
Direktur

Tindakan :

> Administratur PG Semboro

PENDAHULUAN
KECAMATAN PATRANG
DESA BINTORO

1008006

Patrang, 11 Agust 2006

Kepada :
Yth. Sdr. Administrator
Pabrik Gula Sembora
Di -
SEMBORA

Hal : PENGAJUAN (LEHAK SEMA TANAH KDD 2007/2003)

Tongan hormat,

Bersama ini kami mengajukan permohonan untuk di sewa Pabrik Gula Sembora yang berlokasi di Desa Bintoro seluas : 1,500 ha dengan gambar & sketsa.

Di terima pabri/ta	Rp. 5.000.000,-
Dana Desa	Rp. 100.000,-
PKPL	Rp. 100.000,-
Jumlah	Rp. 5.200.000,-

Penyerahan tanah tersebut bulan oktober 2006
Dan akan surat ini ini akan ditanda tangi stempil dan
tanda.



Slawu, 14 Agustus 2006

Kepada :

Yth. Sdr. ADMINISTRATUR
PABRIK GULA SEMBORO
di

S E M B O R O

HAL : PENGAJUAN LAHAN SEWA TANAH KBD. 2007/2008

Dengan hormat,

Bersama dengan ini kami atas nama pemilik lahan Kelurahan Slawu dengan ini -
mengajukan lahan untuk di sewa Pabrik Gula Semboro yang terletak di Kelurahan
Slawu seluas ± 4,000 Ha dengan gambar terlampir :

- Ditorima petani/ha = Rp. 4.500.000,-
- Dana Desa = Rp. 75.000,-
- P.K.P.L. = Rp. 75.000,-
- Jumlah = Rp. 4.650.000,-

Penyerahan tanah tersebut bulan Oktober 2006.

Demikian surat ini kami buat dan atas kerja samanya kami sampaikan =
terima kasih.



KETUA KELURAHAN SLAWU

ZAINAL ARIFIN

NIP. 001000000

KATEGORI : RENC 1-80 2007/08
 KASANDERAN : III D JUMANI
 KELOMPOK :
 SKALA : 1 : 2500



No. P.U. : 121 / III D

LITBANG	S.K.W.	JRGAMBAR	JRUKUR	TGLUKUR	LUAS UKUR
				25/05/08	0.697 Ha
	JUMANI	MIRAJDI	SUMARTONO		

DAERAH RAYON :

BERITA ACARA

REVISI PERSEWAAN LAHAN

Yang bertanda tangan dibawah ini Petugas Peninjauan Lahan untuk Persewaan Kebun Tebu :

- 1. Nama : _____
Jabatan : _____
- 2. Nama : _____
Jabatan : _____
- 3. Nama : _____
Jabatan : _____
- 4. Nama : _____
Jabatan : _____

Pada hari ini tanggal _____ telah mengadakan peninjauan sebagai berikut :

Desa : _____
 Kecamatan : _____
 Penggunaan Lahan : _____

Luas : _____ Ha. Peninjauan _____ Ha.
 _____ Ha.
 S e l i s i h _____ Ha.
 Kelas Tanah _____

KETERANGAN KEADAAN LAHAN :

Berdasarkan kondisi lahan seperti tersebut diatas dapat disampaikan bahwa lahan tersebut LAYAK/TIDAK LAYAK disewa PG.

Demikian Berita Acara hasil Peninjauan lahan untuk dapat dipergunakan sebagai mana mestinya.

Semboro, _____

- 1. _____
- 2. _____
- 3. _____
- 4. _____

MENGETAHUI :

KEPALA T.U.K.

KEPALA TANAMAN

PT PERKEBUNAN NUSANTARA XI (PERSERO)
PABRIK GULA SEMBORO

SURAT PERJANJIAN PENGGUNAAN LAHAN UNTUK TANAMAN TEBU
KATAGORI KEBUN :

Nomor : XX-KONTR/06. /TAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Toekidjo, B.Sc. : Administratur Pabrik Gula Semboro PT Perkebunan Nusantara XI (Persero), Yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
2. : Kepala Desa : mewakili para petani sesuai nama yang tercantum di dalam daftar terlampir yang mewakili tanah sawah/tegal di desa :
Kecamatan : yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Pada hari ini : tanggal : PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersama-sama mengadakan perjanjian sebagai berikut :

Pasal 1

PIHAK KEDUA akan menyerahkan tanahnya seluas Hektar seperti dalam daftar terlampir kepada PIHAK PERTAMA, untuk ditanami jenis tanaman :

Pasal 2

PIHAK KEDUA menjamin bahwa tanah tersebut dalam pasal 1, adalah bebas dari tanah persengketaan.

Pasal 3

Ayat 1

Atas persewaan lahan di atas, PIHAK KEDUA menerima uang dari PIHAK KESATU sebesar :

- Bruto (nilai sewa)	Rp	
- PPh 10%	Rp	(-)
- Netto (diterima Petani)	Rp	

Sedangkan biaya administrasi dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang timbul dari persewaan di atas menjadi beban PIHAK KESATU.

Ayat 2

Atas penyerahan tanah tersebut dalam pasal 1 untuk biaya administrasi dibayar oleh PIHAK KESATU langsung kepada yang bersangkutan.

Pasal 4

Besar uang Imbalan Penggunaan Lahan, dihitung berdasarkan atas bukti pemilikan tanah yang syah atau berdasarkan hasil pengukuran bersama.

Pasal 5

PIHAK KEDUA setelah menerima uang Imbalan Penggunaan Lahan, bersedia menyerahkan tanahnya kepada PIHAK PERTAMA untuk dikerjakan, selambat-lambatnya pada bulan : s/d akhir tebang 200 (satu musim Tanam), dan apabila ada keterlambatan penyerahan tanah kembali ke pemilik, maka pemilik lahan tidak akan menuntut ganti rugi keterlambatan tersebut.

Pasal 6

PIHAK KEDUA tidak akan menuntut kenaikan uang Imbalan Penggunaan Lahan, setelah pembayaran dan surat perjanjian ini ditandatangani.

Pasal 7

PIHAK KEDUA tidak keberatan atau memperbolehkan tanahnya untuk diolah secara mekanis dengan traktor, dengan tetap memperhatikan batas – batas pemilikan lahan masing – masing petani.

Pasal 8

Apabila lahan yang dipergunakan untuk seperti tersebut pada pasal 1 diatas, terdapat tanaman – tanaman maupun galengan dan lain-lain yang dipandang mengganggu pelaksanaan teknis pada saat penanaman pemeliharaan, tebang angkut, maka PIHAK KEDUA bersedia meniadakan sendiri atau dilaksanakan oleh Pabrik Gula Semboro tanpa ganti rugi.

Pasal 9

PIHAK PERTAMA, sesuai dengan keinginan PIHAK KEDUA, memberikan kesempatan kepada PIHAK KEDUA untuk belajar dan mengikuti cara bercocok tanam tebu sejak pembukaan tanah sampai dengan pelaksanaan tebang muat dan angkut selama lahannya dikerjakan oleh PIHAK PERTAMA sebagai tanaman tebu Percobaan, dengan tujuan agar PIHAK KEDUA pada saatnya mampu melaksanakan tanaman TR sesuai dengan teknis.

Pasal 10

Segala urusan/tanggunggan dengan pihak lain termasuk didalamnya, selama tanah dipergunakan untuk tanaman tebu, oleh PIHAK PERTAMA menjadi tanggunggan PIHAK KEDUA.

Pasal 11

Apabila selama tanah dalam penggunaan PIHAK PERTAMA terjadi perubahan pemilikan atas tanah atau terdapat pergantian jabatan dan hak bengkok atas tanah tersebut maka perjanjian ini tetap mengikat, yang berarti pemilik yang baru/pemegang jabatan yang baru tidak berhak menuntut ganti rugi.

Pasal 12

PIHAK KEDUA sanggup membantu keamanan tanamam tebu, kelancaran air, pembuangan air dan jalan tebang.

Pasal 13

Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan/perbedaan pendapat pelaksanaan perjanjian ini, akan diselesaikan berdasarkan musyawarah /mufakat dan apabila musyawarah/mufakat tidak dapat dicapai akan diselesaikan melalui jalur hukum dengan domisili di Kantor Pengadilan Negeri.

PIHAK KEDUA

Semboro, 2006
PIHAK KESATU
PTP. NUSANTARA XI(PERSERO)
" PG. SEMBORO "

Kepala Desa

TOEKIDJO B.Sc
Administratur

Mengetahui,
Kepala Wilayah
Kecamatan :

