



SKRIPSI

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEMITRAAN PETANI PENGGARAP
DENGAN PERUSAHAAN PERKEBUNAN ATAS TANAH HAK GUNA
USAHA**

*THE PRINCIPLE OF LEGAL SECURITY IN THE PARTNERSHIP BETWEEN
SMALLHOLDER FARMER WITH PLANTATION COMPANY ON LAND
CULTIVATION RIGHT TITLE*

Oleh :

AMIRA INAZ CLARISSA PAMBUDI

150710101598

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS JEMBER

2019



PENELITIAN SKRIPSI

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEMITRAAN PETANI PENGGARAP
DENGAN PERUSAHAAN PERKEBUNAN ATAS TANAH HAK GUNA
USAHA**

*THE PRINCIPLE OF LEGAL SECURITY IN THE PARTNERSHIP BETWEEN
SMALLHOLDER FARMER WITH PLANTATION COMPANY ON LAND
CULTIVATION RIGHT TITLE*

Oleh :

AMIRA INAZ CLARISSA PAMBUDI

150710101598

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS JEMBER

2019

MOTTO

“Jangan pergi mengikuti ke mana jalan akan berujung. Buat jalanmu sendiri dan tinggalkan jejak.”*

-Raphl Waldo Emerson-

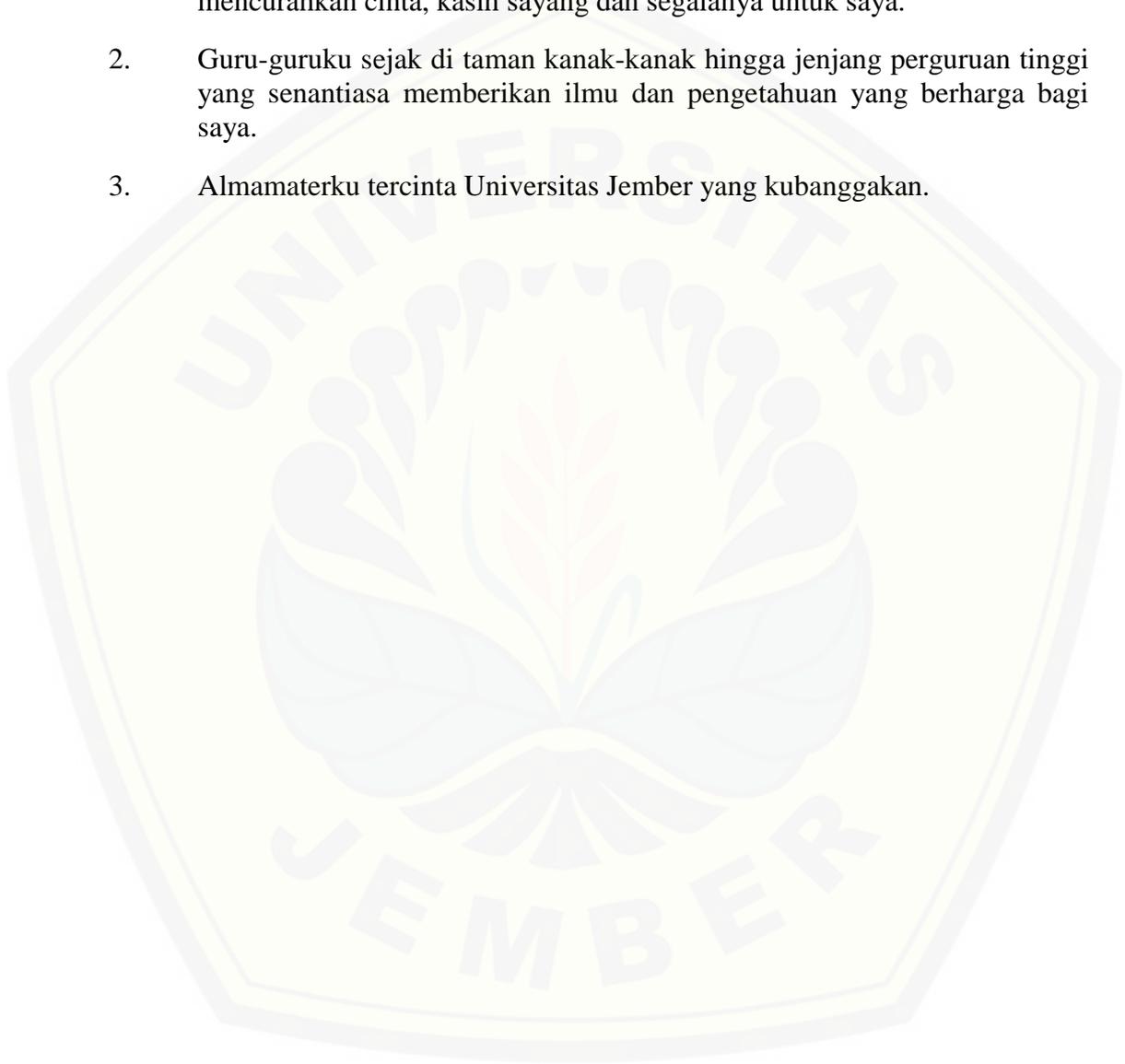


* 30 Motto Hidup Singkat tapi Bermakna dari Berbagai Tokoh Dunia, <https://www.kutipkata.com/motto-hidup-singkat-bermakna-berbagai-tokoh-dunia/> diakses 10 April 2019

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua, R. Wahyu Setya Pambudi dan Siti Kumasari yang telah mencurahkan cinta, kasih sayang dan segalanya untuk saya.
2. Guru-guruku sejak di taman kanak-kanak hingga jenjang perguruan tinggi yang senantiasa memberikan ilmu dan pengetahuan yang berharga bagi saya.
3. Almamaterku tercinta Universitas Jember yang kubanggakan.



**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEMITRAAN PETANI PENGGARAP
DENGAN PERUSAHAAN PERKEBUNAN ATAS TANAH HAK GUNA
USAHA**

*(THE PRINCIPLE OF LEGAL SECURITY IN THE PARTNERSHIP BETWEEN
SMALLHOLDER FARMER WITH PLANTATION COMPANY ON LAND
CULTIVATION RIGHT TITLE)*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
program studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

AMIRA INAZ CLARISSA PAMBUDI

NIM 150710101598

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

2019

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL, 22 APRIL 2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama

Dr. Aries Harianto, S.H.,M.H.
NIP. 196912301999031001

Dosen Pembimbing Anggota

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

PENGESAHAN

SKRIPSI DENGAN JUDUL

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEMITRAAN PETANI PENGARAP
DENGAN PERUSAHAAN PERKEBUNAN ATAS TANAH HAK GUNA
USAHA**

Oleh :

**AMIRA INAZ CLARISSA PAMBUDI
NIM.150710101598**

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

**Dr. Aries Harianto, S.H.,M.H.
NIP. 196912301999031001**

**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. 1974092219999031003**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Di pertahankan dihadapan panitia penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 22

Bulan : April

Tahun : 2019

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji :

Ketua

Sekretaris

R.A. Rini Anggraini, S.H.,M.H.
NIP.195911151985122001

Ida Bagus Oka Ana, S.H.,M.M.
NIP.196011221989021001

Anggota Penguji :

Dr. Aries Harianto, S.H.,M.H.
NIP. 196912301999031001

.....

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

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : AMIRA INAZ CLARISSA PAMBUDI

NIM : 150710101598

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **Prinsip Kepastian Hukum Kemitraan Petani Penggarap Dengan Perusahaan Perkebunan Atas Tanah Hak Guna Usaha** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan di dalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun, kecuali jika dalam ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ditemukan dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 April 2019

Yang Menyatakan,

Amira Inaz Clarissa Pambudi
NIM: 150710101598

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih Maha Penyayang atas segala rahmat, nikmat, hidayah, inayah dan taufiqnya, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini dapat diselesaikan dengan hasil kerja keras, ketekunan, dan ketelitian, serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya dengan judul **“Prinsip Kepastian Hukum Kemitraan Petani Penggarap Dengan Perusahaan Perkebunan Atas Tanah Hak Guna Usaha”**.

Penulis menyadari bahwa banyak sekali hambatan, tantangan dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang tidak terhingga kepada Yang terhormat Bapak dan Ibu:

1. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi dan Dosen Pembimbing Akademik yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat, motivasi serta arahan dalam penyusunan skripsi ini;
2. Nurul Laili Fadhilah, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat, motivasi serta arahan dalam penyusunan skripsi ini;
3. Ketua Panitia Penguji skripsi R.A. Rini Anggraini, S.H.,M.H., yang telah meluangkan waktu sebagai penguji dalam ujian skripsi ini;
4. Sekretaris Panitia Penguji skripsi Ida Bagus Oka Ana,S.H.,M.M., yang telah meluangkan waktu sebagai penguji dalam ujian skripsi ini;
5. Dr.Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr.Dyah Ochtorina selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Echwan Irianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember; Dr.Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Totok Sudaryanto, S.H.,M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan semoga dapat bermanfaat untuk masyarakat dan membawa barokah;

9. Seluruh karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih atas segala bantuan dan fasilitas yang diberikan;
10. Keluarga besarku yang tiada hentinya memberikan doa, kasih sayang, dukungan serta motivasi;
11. Sahabatku Mbak Sulistina, Ayunia, Mega, Billa, Syavira, Ulfa, Paksi, Virginia, Andri dan Dito terima kasih selalu ada memberikan semangat dan selalu mendukung tanpa pamrih;
12. Teman-teman di Kantor PT. Bumi Cipta Sejahtera dan PT. Graha Cipta Sejahtera terima kasih atas dukungan serta semangatnya selama ini;
13. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata 001 Kepanjen, yang memberikan semangat dan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini;
14. Teman, sahabat, saudara-saudari seperjuanganku Fakultas Hukum yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas keakraban yang selama ini terjalin, saran serta semangatnya;
15. Serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini yang penulis hormati dan banggakan;

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, 22 April 2019

Peneliti

RINGKASAN

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang masih terus berupaya untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan taraf kehidupan atau kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Salah satu upaya yang dapat dilakukan negara melalui pemerintah untuk meningkatkan taraf kesejahteraan hidup masyarakat adalah dengan membuka lapangan pekerjaan bagi seluruh lapisan masyarakat. Untuk mewujudkan hal tersebut dibutuhkan mitra kerja yang mampu untuk mendorong pelaku usaha dari berbagai aspek, salah satunya dari aspek permodalan. Namun yang banyak terjadi di Indonesia, dimana sampai saat ini sebagian masyarakat Indonesia masih menggantungkan hidupnya dalam sektor pertanian, baik sebagai petani pemilik ataupun petani penggarap. Namun faktanya banyak petani memiliki atau menguasai lahan pertanian yang sangat sempit atau bahkan sama sekali tidak menguasai lahan pertanian. Penyebab terbatasnya petani dalam penguasaan lahan pertanian akibat dari banyaknya penguasaan lahan pertanian oleh perusahaan perusahaan perkebunan dengan menggunakan fasilitas Hak Guna Usaha yang tentunya menggunakan jutaan hektar lahan pertanian, kesenjangan penguasaan lahan inilah yang menjadi pemicu utama konflik antara perusahaan perkebunan dengan petani penggarap.

Permasalahan yang diangkat dalam karya tulis ini ada 2 (dua). *Pertama*, apa tanah Hak Guna Usaha yang dikelola perusahaan perkebunan dan dijadikan objek kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan pertanian tidak bertentangan dengan prinsip kepastian hukum. *Kedua*, bagaimana proses kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan perkebunan atas tanah Hak Guna Usaha yang dikelola perusahaan.

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang (statue approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach) dan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, serta analisis terhadap bahan hukum tersebut dengan menggunakan metode deduktif.

Penelitian skripsi ini mempunyai 2 (dua) tujuan, yaitu sebagai berikut : *Pertama*, Mengetahui dan memahami atas hak guna usaha yang dikelola perusahaan perkebunan dan dijadikan objek kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan pertanian tidak bertentangan dengan prinsip kepastian hukum. *Kedua*, Mengetahui dan memahami proses dan mekanisme kemitraan antara petani penggarap dengan pengusaha perusahaan perkebunan atas tanah Hak Guna Usaha yang dikelola perusahaan.

Hasil penelitian dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut. *Pertama*, Bahwa Tanah Hak Guna Usaha yang dikelola perusahaan perkebunan dan dijadikan objek kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan pertanian adalah sah dan atau tidak bertentangan dengan undang-undang. Berdasarkan Pasal 74 Undang-

undang No.40 Tahun 2004 tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa Perseroan yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumberdaya alam wajib melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan yang dianggarkan dan diperhitungkan sebagai biaya perseroan yang pelaksanaannya dilakukan dengan memperhatikan kepatutan dan kewajaran. Hal tersebut dapat diartikan bahwa kemitraan yang dilaksanakan bertujuan untuk menciptakan hubungan yang serasi, seimbang dan sesuai dengan lingkungan, nilai, norma dan budaya masyarakat setempat. Dengan kata lain, tanggung jawab sosial dan lingkungan tersebut diwujudkan dengan sasaran masyarakat. Kedua, Proses dan mekanisme kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan perkebunan atas tanah hak guna usaha yang dikelola perusahaan adalah dengan cara membahas bersama rencana dan program kemitraan antara petani dan perusahaan perkebunan untuk tercapainya pemberdayaan masyarakat yang baik, setelah tercapainya kesepatan dan pembuatan perjanjian berdasarkan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kesepakatan dalam proses kemitraan tersebut dimaksudkan untuk terwujudnya hubungan saling menguntungkan berdasarkan etika bisnis, persamaan hak dan saling membina untuk memperkuat kesinambungan bermitra antar para pihak. Setelah itu Perjanjian dibuat dalam bentuk akta tertulis sebagai upaya perlindungan, kepastian hukum dan sehingga kontrak tersebut menjadi perjanjian yang memiliki pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Diperlukan juga adanya intervensi dari pihak pemerintah untuk melaksanakan pengawasan terhadap berjalannya kontrak tersebut. Proses dan mekanisme kemitraan petani dengan perusahaan perkebunan ini sah dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang berate proses dan mekanisme ini tidak bertentangan dengan asas kepastian hukum.

Saran penulis dalam skripsi ini adalah, Pertama Dalam menjalankan kemitraan diharapkan Pihak Persero maupun masyarakat petani penggarap agar masing-masing pihak memiliki alas hak atas lahan atau objek yang dimitrakan. Kedua, Guna memperbaiki kelemahan pelaksanaan program kemitraan yang terjadi di masa lampau, maka diharapkan agar program kemitraan usaha perkebunan kedepannya disertai dengan upaya pemberdayaan. Upaya tersebut harus mencakup masyarakat perkebunan yang menjadi pelaku program kemitraan.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Prasyarat Gelar.....	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan.....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terimakasih.....	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.4.1 Manfaat Teoritis	5
1.4.2 Manfaat Praktis	6
1.5 Metode Penelitian	6
1.5.1 Tipe Penelitian.....	6
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	7
1.5.5 Analisis Bahan Hukum	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Prinsip Kepastian Hukum	11

2.2	Hak Atas Tanah	12
	2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah	12
	2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah	14
2.3	Hak Guna Usaha	18
	2.3.1 Pengertian Hak Guna Usaha	18
	2.3.2 Terjadinya Hak Guna Usaha	18
	2.3.3 Hapusnya Hak Guna Usaha	19
2.4	Perjanjian	20
	2.4.1 Pengertian Perjanjian	20
	2.4.2 Macam-macam Perjanjian	22
	2.4.3 Perjanjian Kemitraan	25
BAB III	PEMBAHASAN.....	27
3.1	Kepastian Hukum Atas Tanah Hak Guna Usaha Yang Dikelola Dikelola Perusahaan Perkebunan Dan Dijadikan Objek Kemitraan Antara Petani Penggarap Dengan Perusahaan Pertanian.....	27
3.2	Proses dan Mekanisme Kemitraan Antara Petani Penggarap dengan Perusahaan Perkebunan Atas Tanah Hak Guna Usaha yang Dikelola Perusahaan.....	43
BAB IV	PENUTUP	51
4.1	Kesimpulan.....	51
4.2	Saran	52
DAFTAR PUSTAKA		

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang masih terus berupaya untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan taraf kehidupan atau kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Hal ini merupakan amanat yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dijelaskan bahwa salah satu tujuan pembentukan Pemerintahan Negara Indonesia adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Lebih lanjut dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”, disebutkan bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan. Kemudian ditegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan Pasal tersebut dapat ditafsirkan bahwa secara konstitusional negara wajib memberikan jaminan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia, khususnya bagi rakyat yang hidupnya masih berada dibawah garis kemiskinan.

Salah satu upaya yang dapat dilakukan negara melalui pemerintah untuk meningkatkan taraf kesejahteraan hidup masyarakat adalah dengan membuka lapangan pekerjaan bagi seluruh lapisan masyarakat. Untuk mewujudkan hal tersebut dibutuhkan mitra kerja yang mampu untuk mendorong pelaku usaha dari berbagai aspek, salah satunya dari aspek permodalan. Tercapainya keberhasilan dalam sektor usaha tidak hanya dirasakan oleh pelaku usaha sendiri, namun pemerintah selaku pemangku kepentingan juga merasakan dan memperoleh keuntungan yang dapat digunakan untuk pengembangan dibidang perekonomian. Peran kerjasama dengan mitra usaha dapat dianggap sebagai salah satu cara untuk

mendukung dan mengembangkan bisnis usaha yang hendak dijalankan. Kerjasama dapat dilakukan antar anggota masyarakat atau antara pemerintah dengan perusahaan swasta. Dalam menjalin mitra kerjasama dibutuhkan suatu kepercayaan dan kesadaran dari masing-masing pihak terhadap kewajiban dan hak nya yang dapat dituangkan dalam bentuk kesepakatan di antara para pihak yang akan menjalankan kemitraan dalam bisnis.

Untuk mewujudkan iklim kerjasama yang kondusif, kejelasan fungsi, tugas, hak dan kewajiban serta untuk menciptakan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi masing-masing pihak, maka kesepakatan kerjasama tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yaitu melalui suatu perjanjian. Perjanjian tersebut nantinya akan menjadi dasar yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak yang menjalankan kerjasama. Selain hal di atas secara tanpa disadari oleh para pelaku usaha, bahwa dalam memasuki lingkup dunia bisnis harus melakukan langkah-langkah hukum dengan segala konsekuensi yang ada. Hal itu guna meminimalisir timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari, maka harus adanya suatu kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang berfungsi sebagai suatu dokumen hukum untuk melaksanakan kerjasama.¹

Perjanjian ini sangat diperlukan, terlebih untuk kerjasama dibidang pertanahan. Dikarenakan bidang pertanahan merupakan suatu bidang yang sangat rawan menimbulkan konflik antara beberapa pihak. Seperti halnya yang banyak terjadi di Indonesia, dimana sampai saat ini sebagian masyarakat Indonesia masih menggantungkan hidupnya dalam sektor pertanian, baik sebagai petani pemilik ataupun petani penggarap. Namun faktanya banyak petani memiliki atau menguasai lahan pertanian yang sangat sempit atau bahkan sama sekali tidak menguasai lahan pertanian. Penyebab terbatasnya petani dalam penguasaan lahan pertanian akibat dari banyaknya penguasaan lahan pertanian oleh perusahaan perusahaan perkebunan dengan menggunakan fasilitas Hak Guna Usaha yang tentunya menggunakan jutaan hektar lahan pertanian. Kesenjangan penguasaan lahan pertanian inilah yang menyebabkan terjadinya konflik antara masyarakat dengan perusahaan perkebunan.

¹ Irawan Soerodjo, Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah, (Yogyakarta, : LaksBang PRESSindo,2016). Hlm. 1

Seperti halnya yang terjadi di kota Lumajang Jawa Timur antara PTPN Nusantara XII-Persero (selanjutnya disebut PTPN XII-Persero) yang merupakan BUMN dengan petani penggarap disekitar perkebunan. Sengketa antara masyarakat petani penggarap di Desa Gondoruso dengan PTPN XII (Persero) merupakan akumulasi dari rangkaian proses sebelumnya, terutama sejak tahun 1998. Sengketa ini bermula saat salah satu unit usaha PTPN XII yang berupa Kebun Kertowono seluas 2.500 Ha, yang merupakan akumulasi dari dua lokasi, yakni Kebun bagian Kertowono – Kecamatan Gucialit seluas 1.400 (seribu empat ratus) Ha, dengan afdeling Puring, Kamar Tengah, Kertosuko dan Kebun bagian Kajaran seluas 1.100 (seribu seratus) Ha di Kecamatan Pasirian dengan afdeling Bedengan, Kaliwelang.

Khusus di bagian Kajaran, dengan mengacu Keputusan Menteri Dalam Negeri No.26/Hak Guna Usaha/DA/88, pada tahun 1991 terbit sertifikat Hak Guna Usaha No.01/Badesatas nama PTPN XII (Persero) dengan lingkup lahan yang berada di dua desayakni Desa Bades dan Desa Gondoruso. Luas keseluruhan kurang lebih 1.044 Ha Di desa Gondoruso luas lahan tersebut kurang lebih 661 Ha. Status tanah Hak Guna Usaha yang dilegitimasi sertifikat Hak Guna Usaha No.01/Bades / 1991 berakhir 31 Desember 2012 dan pada 10 Juli 2010 PTPN XII (Persero) mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha Nomor 01 Bades. Masyarakat petani penggarap tidak sepakat akan proses-proses perpanjangan Hak Guna Usaha tersebut dan menghendaki areal yang selama ini digarap dilepaskan dari area hukum Hak Guna Usaha karena alasan cacat hukum sekaligus menghendaki tanah negara tersebut diberikan kepada masyarakat.

Konflik ini terjadi ketika adanya ketimpangan penguasaan lahan pertanian. Pertentangan antara sekelompok masyarakat dengan perusahaan perkebunan, dimana masyarakat ingin merebut kembali tanah-tanah agar mendapatkan kembali sumber pencaharian berupa tanah. Ketimpangan penguasaan tanah tersebut terjadi karena tidak berjalanya program pembaruan agraria sesuai dengan cita-cita dibentuknya Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria untuk terciptanya keadilan dibidang penguasaan tanah pertanian tidak dipahami secara baik. Implikasi berjalanya program dibidang penguasaan tanah pertanian

salah satunya dengan adanya hak-hak atas tanah. Salah satunya Hak Guna Usaha yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa hak guna usaha digunakan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Namun persoalannya adalah bagaimana jika objek hak guna usaha tersebut bukan tanah negara bebas.²

Secara konseptual hal ini berkaitan dengan objek hak guna usaha yang berasal dari tanah hak seperti halnya tidak mengalami persoalan dan dibenarkan secara hukum. Namun dalam kenyataan dilapangan proses pelepasan hak atas tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat dan perusahaan perkebunan tidak dilaksanakan berdasarkan prosedur sebagaimana yang telah diatur dalam perundang-undangan.

Proses penyelesaian dalam kasus ini ditempuh dengan proses mediasi. Dimana hasil mediasi berupa perjanjian kerjasama kemitraan atas lahan Hak Guna Usaha yang telah diperpanjang oleh PTPN XII dengan hasil pola kerjasama kemitraan dengan prinsip bagi hasil yaitu 70% untuk petani penggarap dan 30% untuk PTPN XII (Persero) tersebut adil, mengingat masyarakat penggarap berada di posisi hanya sebagai penggarap tanah tersebut dan penerima hak garap saja dari pemilik hak atas tanah tersebut, sedangkan pemilik alas hak tersebut adalah PTPN XII (Persero) sebagai pemegang hak atas Tanah Hak Guna Usaha. Namun penyelesaian tersebut tidak sesuai dengan konsep Hak Guna Usaha itu sendiri yang mengharuskan penerima Hak Guna Usaha untuk mengusahakan sendiri tanah yang telah diberi Hak Guna Usaha itu dan pemegang Hak Guna Usaha dilarang untuk menyerahkan pengusahaan tanah tersebut kepada pihak lain.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis sangat tertarik untuk menulis tentang kemitraan petani penggarap dengan perusahaan perkebunan atas tanah Hak Guna Usaha. Untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman yang lebih lanjut mengenai hal tersebut, maka penulis memilih judul: “PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEMITRAAN PETANI PENGGARAP DENGAN PERUSAHAAN PERKEBUNAN ATAS TANAH HAK GUNA USAHA”.

² Herawan Sauni, Jurnal, “Konflik Penguasaan Tanah Perkebunan (The Conflict Of Plantation’s Land Tenure) Volume 1 Issue 1”, October 2016

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di depan, maka penulis merumuskan masalah yang akan menjadi dasar dalam penyusunan skripsi. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Apakah tanah Hak Guna Usaha yang dikelola perusahaan perkebunan dan dijadikan objek kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan pertanian tidak bertentangan dengan prinsip kepastian hukum?
2. Bagaimana proses dan mekanisme kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan perkebunan atas tanah Hak Guna Usaha yang dikelola perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah tersebut maka tujuan dari penelitian adalah:

1. Mengetahui dan memahami atas hak guna usaha yang dikelola perusahaan perkebunan dan dijadikan objek kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan pertanian tidak bertentangan dengan prinsip kepastian hukum .
2. Mengetahui dan memahami proses dan mekanisme kemitraan antara petani penggarap dengan pengusaha perusahaan perkebunan atas tanah Hak Guna Usaha yang dikelola perusahaan .

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat teoritis

- a. Sebagai masukan bagi ilmu pengetahuan yang berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan khususnya hukum yang mengatur tentang pokok agraria di indonesia.
- b. Sebagai masukan untuk menambah ilmu pengetahuan pada para pembaca atau masyarakat pada umumnya pada penulis pada khususnya.

1.4.2. Manfaat praktis

- a. Memberikan kontribusi pada pembentukan perundang-undangan terkait dengan penyusunan Undang-Undang atau resolusi bidang agraria
- b. Memberikan gambaran mengenai kepastian hukum atas tanah hak guna usaha antara petani penggarap dengan pengusaha perusahaan perkebunan atas tanah Hak Guna Usaha yang dikelola perusahaan.

1.5 Metode Penelitian

Langkah penting dalam menemukan suatu kebenaran dalam penelitian hukum ditentukan oleh ketepatan metode penelitian yang digunakan. Metode penelitian merupakan faktor yang penting dalam proses penulisan skripsi dan merupakan cara utama yang digunakan penulis untuk mencapai tujuan dan obyek yang dibahas. Disetiap penulisan skripsi harus mengandung suatu kebenaran dan dapat dipertanggung jawabkan, maka diperlukan metode yang sistematis dan terarah sehingga memperoleh hasil sesuai dengan prosedur yang benar. Metode penelitian yang dimaksud adalah meliputi tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, dan analisis bahan hukum.

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam skripsi ini adalah bersifat yuridis Normatif (*legal research*) yaitu penyusunan skripsi ini difokuskan dengan menerapkan kaidah dan norma dalam hukum positif, yaitu dengan mengkaji peraturan-peraturan, perundang-perundangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana. Pengumpulan bahan Non-hukum dilakukan dengan mencari bahan di internet, ataupun laporan penelitian Non-hukum

Menurut Peter Mahmud Marzuki, ilmu hukum mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma hukum. Karena disebut sebagai ilmu terapan maka ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-

ketentuan serta rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Peter Mahmud Marzuki juga menyatakan bahwa didalam karya akademik hukum, preskripsi tersebut diberikan sebagai rekomendasi.³

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian skripsi ini untuk memecahkan suatu isu hukum adalah :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Aproach*)

Pendekatan perundang-undangan atau statute aproach sering juga disebut dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Produk hukum dimaksud adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang akan dibahas dalam penelitian skripsi ini.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Aproach*)

Pendekatan konsep, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan penelusuran terhadap pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tentang prinsip kepastian hukum dalam suatu perjanjian kemitraan yang berkembang dalam ilmu hukum dan bersumber dari pendapat para ahli maupun teori. Dengan demikian pada gilirannya akan ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan prinsip-prinsip yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi.

3. Pendekatan Kasus (*Case Aproach*)

Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis *ratio decidendi* (pertimbangan putusan) untuk menggali esensi yang secara fungsional digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan suatu hal yang sangat dibutuhkan dalam melaksanakan suatu penelitian hukum. Bahan hukum tersebut digunakan untuk

³ Peter Mahmud Marzuki.,*Penelitian Hukum*, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hlm.139

menyelesaikan suatu isu hukum sekaligus memberikan penjelasan serta gambaran terhadap apa yang perlu dilakukan. Bahan hukum yang diterapkan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas berlaku. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari Perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Bahan hukum primer yang berkaitan dan digunakan dalam penelitian ini antara lain adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil
5. Undang-Undang No 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
6. Undang-undang No.19 tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
7. Undang-undang No. 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan
8. Undang-undang No.40 Tahun 2004 tentang Perseroan Terbatas
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah
10. Undang Undang No 18 Tahun 2012 Tentang Ketahanan Pangan
11. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.29 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
13. Peraturan Menteri BUMN Nomor 5 Tahun 2007 tentang Program Kemitraan Badan Usaha Milik Negara Dan Program Bina Lingkungan
14. Peraturan Menteri Pertanian Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan
15. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

16. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1997 tentang Kemitraan
17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 6 tahun 2006 tentang pengelolaan barang milik negara
18. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Rendemen Tebu dan Hablur Tanaman tebu, Pabrik Gula
19. Keputusan Menteri Pertanian Nomor 940 Tahun 1997 tentang Pedoman Kemitraan Usaha Pertanian

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah informasi yang berkaitan dengan hukum yang pernah dan atau masih berlaku di suatu negara. Adapun bahan hukum sekunder terdiri dari buku buku teks, penelitian hukum, jurnal hukum, dan berbagai tulisan para ahli dan akademisi dibidang hukum.

3. Bahan Non Hukum

Badan Non hukum digunakan sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder. Sumber bahan Non hukum ini di dapatkan dari internet, jurnal-jurnal Non hukum, laporan serta penelitian hukum yang mempunyai kaitan untuk menjawab topik penulisan skripsi.

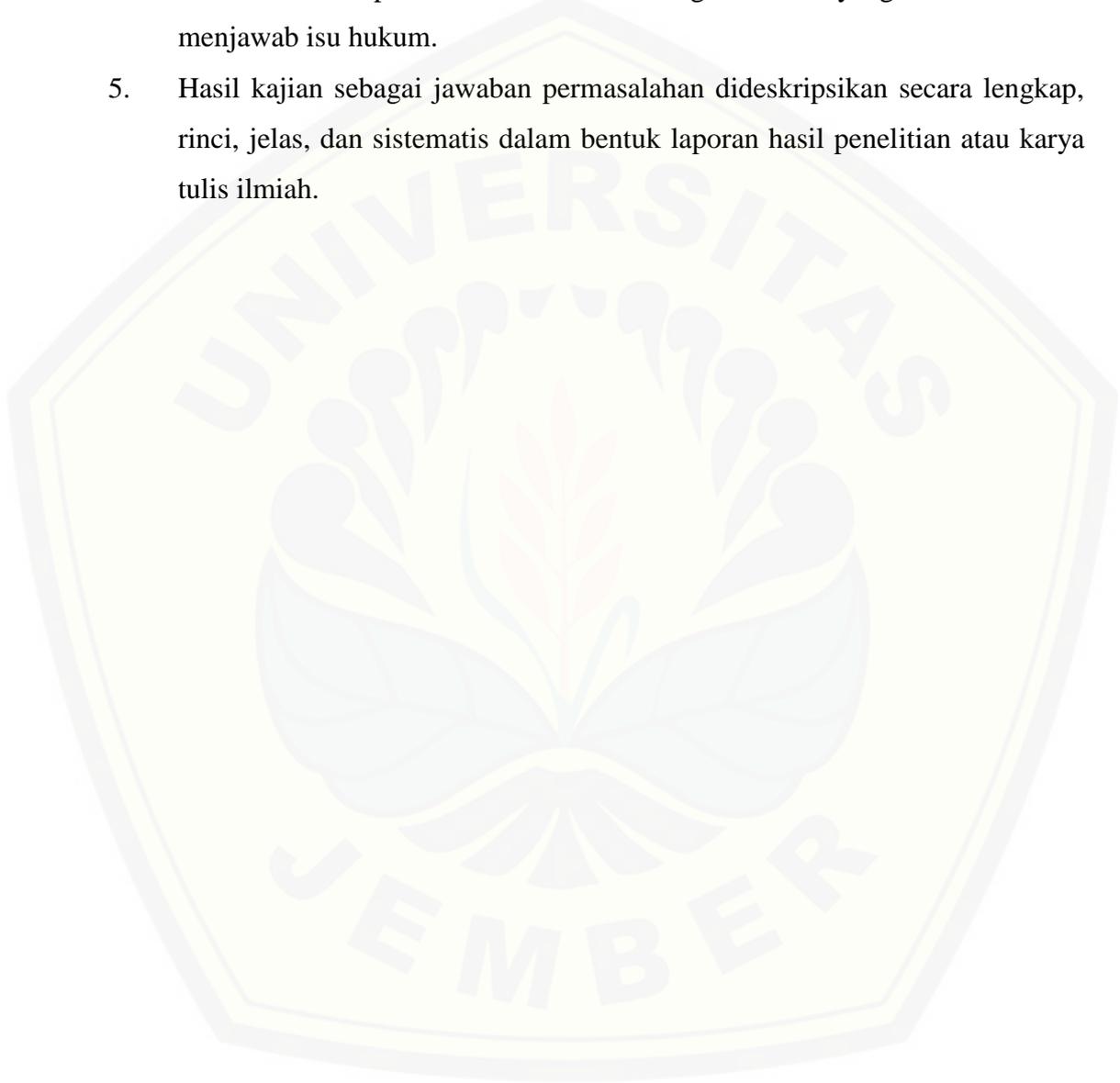
1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum dapat diolah dengan peraturan perundang-undangan dan isu hukum yang berkembang. Setelah bahan hukum dikelola, kemudian akan dilanjutkan dengan analisis bahan hukum hukum dengan cara analisis kualitatif, yaitu dengan melakukan pembahasan dan pendalaman terhadap bahan hukum yang telah ada dengan dasar landasan teoritis yang ada. Langkah-langkah yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum sebagai berikut :⁴

1. Mengidentifikasi fakta dan menghapuskan hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.

⁴ Pieter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*

2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan hukum dan bahan Non-hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi dengan permasalahan.
3. Melakukan pengkajian atas isu-isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang sesuai untuk menjawab isu hukum.
5. Hasil kajian sebagai jawaban permasalahan dideskripsikan secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis dalam bentuk laporan hasil penelitian atau karya tulis ilmiah.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Prinsip Kepastian Hukum

Kepastian hukum menekankan agar hukum atau peraturan itu ditegakkan sebagaimana yang diinginkan oleh bunyi hukum/peraturannya. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkret. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, sehingga pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, meskipun dunia ini runtuh namun hukum harus ditegakkan. Kepastian hukum sebagai perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.⁵

Kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa hukum itu harus dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan suatu putusan dapat dilaksanakan hal ini sesuai dengan pendapat dari Sudikno Mertokusumo. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

⁵ Yohana Puspitasari Wardoyo, Jurnal, "Kepastian Hukum, Kemanfaatan, Dan Keadilan Terhadap Perkara Pidana Anak Vol 5", Desember 2015.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.⁶

Perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah maka dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok Agraria. Tujuan dari pendaftaran tanah tersebut tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Dalam Pasal ini dimaksudkan bahwa pemerintah mempunyai kewajiban agar warga diseluruh Indonesia melakukan pendaftaran tanah agar men&apai kepastian hukum sehingga meminimalisir terjadinya sengketa tanah. Pendaftaran atas bidang tanah tersebut bertujuan untuk mendapatkan sertifikat agar pemegang hak atas tanah tersebut memiliki bukti yang kuat atas tanah yang dimilikinya serta mendapatkan hukum dan perlindungan dari para pihak yang tidak bertanggung adab untuk menjadikan tanah tersebut sebagai lahan bisnis atau dijual ke orang lain tanpa sepengetahuan pemilik.

2.2 Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Dengan adanya reformasi agraria dan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria maka telah dilaksanakan unifikasi terhadap pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dulunya diatur dalam hukum barat dan hukum adat telah dirubah menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria memang dibentuk untuk mengakhiri dualisme pengaturan hak atas tanah

⁶ Ngobrolin Hukum, "Memahami Kepastian (Dalam) Hukum" <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/>" diakses 22 Oktober 2018

yang terjadi di Indonesia. Hak atas tanah sendiri dapat didefinisikan sebagai hak yang memberi wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang padanya melekat hak tersebut.

Konsep Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak atas tanah yang tertinggi dikuasai oleh negara. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria⁷ menjelaskan bahwa penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa termasuk sumber daya alam yang terkandung didalam tanah Indonesia dikuasai penuh oleh negara. Namun menguasai dalam konteks ini bukan berarti negara sebagai pemilik, namun suatu hak untuk memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur penggunaan terhadap bumi, air dan sumber daya alam yang terkandung didalamnya untuk mewujudkan kesejahteraan bagi rakyat Indonesia serta agar dalam pelaksanaannya dapat dikuasai oleh pemerintah daerah dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.⁸

Hak atas tanah dapat diberikan pemerintah kepada perseorangan dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian subjek hukum diatas mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dipunyainya dibagi menjadi 2, yaitu wewenang umum dan wewenang khusus. Wewenang yang bersifat umum pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batasan-batasan menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan yang lebih tinggi lainnya. Sedangkan wewenang khusus menjelaskan bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan hak atas tanah apa yang melekat pada tanah tersebut.⁹

⁷ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁸ Muhammad Bakri, , Hak Menguasai oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria), (Malang : Universitas Brawijaya Press,2011),,hlm.4

⁹ Sudikno Mertokusumo, 1998, Hukum dan Politik Agraria,(Jakarta : Karunika-Universitas Terbuka, 1998). hlm. 45

2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 -27 Undang –Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria(selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria). Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat(1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak yang turun temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun –temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuh berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak –hak yang lain.

Terkait istilah “ terkuat dan terpenuhi” itu sebenarnya hanya sebagai pembeda antara hak milik dan hak atas tanah lainnya karena hak milik lah yang ter (artinya paling) kuat dan terpenuhi diantara hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak ada batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹⁰

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 Undang –undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok –pokok Agraria. Hak Guna Usaha (Hak Guna Usaha) adalah hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk perusahaan pertanian , perikanan , atau peternakan. Bedanya dengan Hak Pakai , Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan untuk keperluan pertanian , perikanan atau peternakan untuk tanah yang luasnya

¹⁰ Urip Santoso ,Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah , (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008).hlm . 90-91

minimal 5 hektar , serta terhadap Hak Guna Usaha tidak dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain namun dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 29 Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun , kecuali untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun , misalnya untuk perkebunan kelapa sawit yang merupakan tanaman berumur panjang.¹¹ Atas permintaan pemegang hak , dan dengan mengingat keadaan perusahaannya , jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun.

Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang luasnya minimal 5 hektar. Jika luas tanah yang dimohonkan Hak Guna Usaha mencapai 25 hektar atau lebih , maka penggunaan Hak Guna Usahanya harus menggunakan investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna Usaha diberikan berdasarkan Penetapan Pemerintah.

Pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan badan asing. Pemberian Hak Guna Usaha pada badan hukum yang bermodal asing hanya dimungkinkan dalam hal diperlukan berdasarkan undang – undang yang mengatur perkembangan nasional berencana.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri , dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun , atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selengkapny bunyi Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

¹¹ Kartini muljadi, Gunawan wijaya, Hak-hak atas tanah, (Jakarta : Kencana Prenada Media group,2007)

- 1) Hak Guna Bangunan , adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri , dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- 3) Hak Guna Bangunan juga dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

d. Hak Pakai

Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hal –hal yang ditentukan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan , dan Hak Pakai atas tanah(selanjutnya disebut PP 40/1996). Pasal 41 ayat(1)Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan sebagai berikut :

“ Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa –menyewa atau perjanjian pengolahan tanah , segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan Undang – undang ini. “¹²

e. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian,hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya: waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

¹² Pasal 41 ayat(1) Undang-Undang Pokok Agraria Normor 5 Tahun 1960

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah adalah hak yang dimiliki oleh warga negara Indonesia untuk membuka lahan tanah yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah.

Hak memungut hasil hutan adalah hak yang dimiliki oleh warga negara Indonesia untuk memungut hasil-hasil hutan bumi Indonesia yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah.

Menurut Boedi Harsono hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti yang sesungguhnya. Dikatakan demikian karena kedua hak tersebut tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah. Tujuan dari dimasukkannya kedua hak ini ke dalam Undang-Undang Pokok

Agraria adalah semata – mata untuk menselaraskan Undang-Undang Pokok Agraria dengan hukum adat. Pasal 46 ayat(2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa penggunaan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya memberikan hak milik kepada pengguna tersebut.

g. Hak-hak lain

Selain ketujuh hak – hak atas tanah di atas , masih terdapat hak – hak atas tanah yang bersifat sementara tersebut antara lain : hak gadai , hak usaha bagi hasil , hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian (Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria). Hak – hak tersebut bersifat sementara karena suatu lembaga hukum tersebut tidak akan ada lagi. Hasil ini disebabkan karena hak – hak tersebut dianggap tidak sesuai dengan asas – asas hukum adat nasional. Harus diakui hingga saat ini hak – hak tersebut belum sepenuhnya dihapus , namun hak – hak tersebut harus tetap diatur untuk membatasi sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Pokok Agraria juga membuka peluang untuk terbentuknya hak atas tanah yang baru , peluang ini disediakan agar Undang-Undang Pokok Agraria dapat menyesuaikan perkembangan di masyarakat yang bersifat dinamis. Salah satu bentuk hak yang terbentuk setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak milik atas satuan rumah susun. Hak

milik atas satuan rumah susun sebenarnya bukan hak atas tanah , tetapi berkaitan dengan tanah. Hak ini diatur dalam Undang – undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan telah diganti dengan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

2.3 Hak Guna Usaha

2.3.1 Pengertian Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dalam Pasal 28 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana dalam Pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan. Dengan kata lain, Hak Guna Usaha terikat oleh jangka waktu tertentu. Menurut Pasal 29 pada undang-undang yang sama Hak Guna Usaha diberikan waktu paling lama 25 tahun atau untuk perusahaan tertentu dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.¹³ Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan.

Pemberian hak atas tanah berkaitan dengan subjek dan objek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut, termasuk pula pemberian Hak Guna Usaha. Menyangkut subjek Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 2 PP 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah, a) Warga Negara Indonesia; b) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹⁴

2.3.2 Terjadinya Hak Guna Usaha

Terjadinya hak guna usaha karena keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, adapun tata cara dan syarat permohonan pemberian hak guna usaha dalam pasal 6 dan 7 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai lihat bab tentang tata cara perolehan hak atas tanah, yaitu;

- a. Konveksi

¹³ Kartini muljadi, Gunawan wijaya, *Op.Cit*

¹⁴ Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012),.hlm.110-111

Yang dimaksudkan dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hak-hak lama yang dikonversi menjadi hak guna usaha adalah:¹⁵

1. Hak Erfpacht untuk perusahaan kebun besar yang masih berlaku pada tanggal 24 september 1960, tanpa dipersoalkan apakah pihak yang empunya memenuhi syarat atau tidak. Jangka waktunya sama dengan sisa hak erfpacht tersebut, tetapi paling lama 20 tahun terhitung sejak tanggal 24 septemsi).
2. Hak milik (adat) dan hak lainnya yang sejenis sebagai yang disebutkan dalam Pasal II ketentuan konversi, jika tanah pertanian, tanah perikanan, atau tanah peternakan dan yang empunya tidak memenuhi syarat umum mempunyai tanah dengan hak milik yang ditetapkan dalam Pasal 21. Hak Guna Usaha yang berasal dari hak milik (adat) dan hak lainnya itu berjangka waktu 20 tahun, sesuai dengan ketentuan mengenai konversi hak eigendom dalam Pasal 1 ayat 3 ketentuan-ketentuan konversi.

b. Penetapan Pemerintah

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak Guna Usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional.¹⁶ Apabila semua persyaratan tersebut terpenuhi, maka BPN menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) dan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

2.3.3 Hapusnya Hak Guna Usaha

Sebagaimana yang terdapat pada hak milik sebagai hak primer utama tetap mempunyai batas waktu atau hapus. Hal ini juga berlaku pada Hak Guna Usaha. Sesuai ketentuan yang berlaku dalam Pasal 34 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak guna usaha hapus karena :

¹⁵ Efendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Depok :RAJJAGRAFINDO, 1994), hlm. 145

¹⁶ Urip Santoso, *Op, cit*, hlm. 100

- a. Jangka waktunya berakhir,
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuai syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam Pasal 3 ayat (2)

2.4 Perjanjian

2.4.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam bukunya, R. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau lebih. R. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu, dari peristiwa ini timbul hubungan perikatan.¹⁷

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, “Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum”, dengan demikian kedua belah pihak sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah, atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila kesepakatan itu di langgar maka akan ada akibat hukum, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.

Berdasarkan rumusan pengertian perjanjian yang telah dikemukakan dapat disimpulkan maka perjanjian itu terdiri dari :¹⁸

- a. Adanya para pihak
Sedikitnya dua orang atau lebih, pihak ini disebut subyek perjanjian, dapat berupa manusia atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum seperti yang di tetapkan oleh Undang-undang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak;

¹⁷ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta :Intermasa Cetakan V,1978).hlm.1.

¹⁸ Sudikno Mertokoesome, Mengenal Hukum,(Yogyakarta :Liberty,1998).hlm. 65.

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbulah persetujuan.

- c. Ada prestasi yang akan di laksanakan ;
Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat – syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang.
- d. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan ;
Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan dalam Undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian ;
Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.
- f. Ada tujuan yang hendak di capai ;
Tujuan yang hendak di capai dalam perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri dalam menentukan isi perjanjian meskipun didasarkan atas kebebasan berkontrak akan tetapi tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-undang.

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat perjanjian yang telah di tentukan oleh Undang-undang. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian maka para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini yaitu :¹⁹

- a. Kesepakatan atau persetujuan Para Pihak ;
Sepakat yang dimaksudkan bahwa subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, jadi mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.
- b. Kecakapan Para Pihak dalam membuat suatu Perjanjian ;
Orang yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata yang dimaksudkan cakap menurut hukum adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah kawin atau pernah menikah.
- c. Suatu hal tertentu ;
Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu. Mengenai barang itu

¹⁹ Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

sudah ada atau sudah berada di tangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu untuk disebutkan.

- d. Suatu causa yang diperkenankan atau diperbolehkan ;
Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

2.4.2 Macam-macam Perjanjian

Ada beberapa macam perjanjian yang dikenal dalam masyarakat. Secara umum perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian obligatoir yang mempunyai arti bahwa suatu perjanjian tersebut mewajibkan seseorang untuk membayar atau menyerahkan sesuatu dan perjanjian non-obligatoir yang mempunyai arti bahwa suatu perjanjian tersebut tidak mewajibkan seseorang untuk membayar atau menyerahkan sesuatu.

Berikut adalah macam-macam perjanjian yang dikenal dalam bidang hukum perdata :²⁰

- a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak
- Pengertian Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Contohnya dari perjanjian timbal balik antara lain :
- a. Perjanjian jual beli (*koop en verkoop*), yaitu suatu persetujuan antara dua pihak, yang di mana pihak ke satu berjanjia akan menyerahkan suatu barang dan pihak kedua akan membayar harga yang telah disetujui. Syarat-syarat jual beli ialah : (1) harus antara mata uang dan barang; (2) barang yang dijual yaitu milik sendiri; dan (3) jual beli bukan antara suami-isteri yang masih di dalam ikatan perkawinan.
 - b. Perjanjian tukar menukar (*Ruil*), yaitu suatu perjanjian antara dua pihak, yang di mana pihak satu akan menyerahkan suatu barang begitupun dengan pihak lainnya.
 - c. Perjanjian sewa menyewa (*huur en verhuur*), yaitu suatu perjanjian yang di mana pihak I (yang menyewakan) memberi ijin di dalam waktu tertentu kepada pihak II (si penyewa) untuk menggunakan barangnya dengan kewajiban pihak II membayar sejumlah uang sewanya.

²⁰ Titik Triwulan Tutik, Pengantar Hukum Perdata, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2006). hlm

Pengertian Perjanjian Sepihak adalah suatu perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Contohnya : perjanjian hibah, hadiah dan lain sebagainya. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan, dan di pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu.

b. Perjanjian Cuma-cuma dan Perjanjian Atas Beban

Pengertian Percuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan sesuatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Dengan demikian pada perjanjian ini hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, contohnya : perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah.

Pengertian Perjanjian Atas Beban adalah perjanjian yang di mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasi dapat berupa kewajiban pihak lain, ataupun pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Contohnya A menyanggupi memberikan kepada C sejumlah uang, jika C menyerahkan suatu barang tertentu kepada si A.

c. Perjanjian Bernama (*benoemd*) dan Perjanjian Tidak Bernama (*onbenoemde overeenkomst*)

Pengertian Perjanjian Bernama termasuk di dalam perjanjian khusus, yaitu perjanjian yang memiliki nama sendiri. Maksudnya, bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur ketentuannya dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Contohnya : jual beli, sewa menyewa dan lainnya. Perjanjian bernama jumlahnya terbatas dan diatur di dalam Bab 5 sampai Bab 18 KUH Perdata.

Pengertian Perjanjian Tidak Bernama adalah perjanjian yang tidak memiliki nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas dan nama disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti halnya perjanjian kerja sama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan dan lainnya. Perjanjian tidak bernama tidak diatur di dalam KUH Perdata,

akan tetapi lahirnya di dalam masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau partij otonomi.

d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligator

Pengertian Perjanjian Obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan. Artinya, sejak terjadi perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya pembedaan ini yaitu untuk mengetahui apakah di dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian, dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Pengertian Perjanjian Konsensual adalah perjanjian yang di mana di antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata perjanjian ini sudah memiliki kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata).

Pengertian Perjanjian Riil adaah perjanjian di samping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya. Contohnya : jual beli barang bergerak (1754 KUH Perdata), perjanjian penitipan (Pasal 1694 KUH Perdata), pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata) dan lain-lain. Perbedaan antara perjanjian konsensual dan riil ini merupakan sisa dari hukum Romawi yang untuk perjanjian-perjanjian tertentu tersebut diambil alih oleh Hukum Perdata.

f. Perjanjian Publik

Pengertian Perjanjian Publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak ialah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Di antara keduanya terdapat hubungan antasan dan bawahan (*subordinated*), jadi tidak berada di dalam kedudukan yang sama (*coordinated*), contohnya : perjanjian ikatan dinas.

g. Perjanjian Campuran

Pengertian Perjanjian Campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, contohnya : pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa-menyewa) tapi juga menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran tersebut ada berbagai paham. Pertama, bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus ditetapkan secara analogis, sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus combinen*). Kedua, ketentuan-ketentuan yang dipakai yaitu ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi).

2.4.3 Perjanjian Kemitraan

Perjanjian kemitraan adalah kontrak atau perjanjian yang dibuat antara usaha kecil dengan usaha menengah dan/atau usaha besar, di mana usaha menengah dan/ atau usaha besar berkewajiban memberikan program kemitraan, pembinaan dan pengembangan kepada usaha kecil, dan usaha kecil berhak untuk menerima program tersebut sesuai kesepakatan yang telah dibuat diantara keduanya.²¹ Kerjasama merupakan kegiatan usaha atau usaha yang dilakukan antara usaha kecil dengan usaha menengah dan atau besar untuk lebih memberdayakan usaha kecil agar dapat tumbuh dan berkembang semakin kuat dan memantapkan struktur perekonomian nasional. Pembinaan dan pengembangan merupakan usaha, tindakan, dan kegiatan yang dilakukan yang dilakukan secara berdaya guna dan berhasil guna oleh usaha menengah dan usaha besar terhadap usaha kecil sehingga usah kecil usaha kecil dapat berkembang. Pembinaan dan pengembangan itu dapat dilakukan dalam satu atau lebih aspek pemasaran, pembinaan dan permodalan, manajemen dan teknologi.²²

Munculnya usaha besar dan menengah di Indonesia berawal dari fasilitas kemudahan yang diberikan oleh pemerintah. Bantuan dan berbagai fasilitas kemudahan ini diberikan merupakan keputusan politik pemerintah pada masa

²¹ Desiyanti, Christina, Thesis : “*Perjanjian kemitraan antara perusahaan perkebunan kelapa sawit dengan petani plasma di Kabupaten Kota Waringin Timur*”, (Yogyakarta : UGM,2008).

²² Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPperdata*,(Jakarta, :RajaGrafindo Persada,2006) .hlm. 177-178.

lalu yang kelak terbukti kurang menguntungkan kondisi perekonomian secara nasional. Perjanjian kerjasama merupakan kontrak atau perjanjian yang dibuat antara usaha kecil dengan usaha menengah dan atau besar, di mana usaha menengah dan atau besar berkewajiban memberikan program kemitraan, pembinaan dan pengembangan kepada usaha kecil, dan usaha kecil berhak untuk menerima program tersebut sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Subjek hukum dalam perjanjian kerjasama adalah usaha kecil, usaha menengah dan atau usaha besar. Perjanjian kerjasama berakhir dikarenakan masa berlaku perjanjian telah berakhir, atau pihak pertama memutuskan untuk membatalkan sebelum masa berakhir, dengan berakhirnya perjanjian kerja sama maka hak dan kewajiban antara para pihak yang membuat kesepakatan perjanjian berakhir juga, sehingga tidak ada suatu hubungan timbal balik jika para pihak telah mengakhiri perjanjian yang telah disepakati, karena tidak ada prestasi, hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Tanah Hak Guna Usaha yang dikelola perusahaan perkebunan dan dijadikan objek kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan pertanian adalah sah dan atau tidak bertentangan dengan undang-undang. Berdasarkan Pasal 74 Undang-undang No.40 Tahun 2004 tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa Perseroan yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumberdaya alam wajib melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan yang dianggarkan dan diperhitungkan sebagai biaya perseroan yang pelaksanaannya dilakukan dengan memperhatikan kepatutan dan kewajaran. Serta dalam Keputusan Menteri BUMN No. Kep-236/MBU/2003 Program Kemitraan dan Bina Lingkungan (PKBL) adalah bentuk tanggung jawab Badan Usaha Milik Negara (BUMN) kepada masyarakat Hal tersebut dapat diartikan bahwa kemitraan yang dilaksanakan bertujuan untuk menciptakan hubungan yang serasi, seimbang dan sesuai dengan lingkungan, nilai, norma dan budaya masyarakat setempat. Dengan kata lain, tanggung jawab sosial dan lingkungan tersebut diwujudkan dengan sasaran masyarakat.
2. Proses dan mekanisme kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan perkebunan atas tanah hak guna usaha yang dikelola perusahaan berdasarkan Keputusan Menteri Pertanian Nomor 940/kpts/OT.210/10/97 Tahun 1997 tentang Pedoman Kemitraan Usaha Pertani adalah dengan cara membahas bersama rencana dan program kemitraan antara petani dan perusahaan perkebunan untuk tercapainya pemberdayaan masyarakat yang baik, setelah tercapainya kesepakatan dan pembuatan perjanjian berdasarkan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kesepakatan dalam proses kemitraan tersebut dimaksudkan untuk terwujudnya hubungan saling menguntungkan berdasarkan etika bisnis, persamaan hak dan saling membina untuk memperkuat kesinambungan bermitra antar para pihak. Setelah itu Perjanjian dibuat dalam bentuk akta tertulis sebagai upaya

perlindungan, kepastian hukum dan sehingga kontrak tersebut menjadi perjanjian yang memiliki pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Diperlukan juga adanya intervensi dari pihak pemerintah untuk melaksanakan pengawasan terhadap berjalannya kontrak tersebut. Proses dan mekanisme kemitraan petani dengan perusahaan perkebunan ini sah dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang berate proses dan mekanisme ini tidak bertentangan dengan asas kepastian hukum.

4.2 Saran

1. Diharapkan Perusahaan Perkebunan dapat menjaga kelestarian tanah dan melakukan pemberdayaan tanah sebagaimana mestinya supaya tidak timbul anggapan telah terjadi penelantaran tanah. Dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumberdaya alam suatu Perusahaan Perkebunan wajib melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan yang dalam hal ini melakukan suatu kemitraan dan pemberdayaan masyarakat sekitar perkebunan agar terciptanya suatu harmonisasi antara masyarakat dan perusahaan perkebunan untuk meminimalisir adanya kemungkinan konflik dikemudian hari, serta program pemberdayaan tersebut diharapkan dapat mengembangkan proses refleksi diri, proses penguatan kemampuan, dan proses pengembangan modal sosial sehingga masyarakat perkebunan menjadi masyarakat yang lebih komunikatif.
2. Dalam pembuatan suatu perjanjian kemitraan antara petani penggarap dengan perusahaan perkebunan hendaknya tidak hanya melibatkan kedua belah pihak saja, namun juga melibatkan pihak ketiga yang berfungsi sebagai pembina dan pengawasan terhadap berjalannya perjanjian tersebut yang dalam hal ini adalah pemerintah daerah. Hal ini agar terdapatnya suatu kepastian hukum bahwa masing-masing pihak saling memenuhi hak dan kewajibannya terhadap pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA**Buku :**

- Bakri, Muhammad.2011.Hak Menguasai oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria).Malang : Universitas Brawijaya
- HS, Salim. 2006.Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdara. Jakarta : RajaGrafindo Persada
- Marzuki ,Peter Mahmud.2005. Penelitian Hukum, Jakarta : Prenada Media
- Mertokoesumo, Sudikno.1998.Mengenal Hukum. Yogyakarta :Liberty
- Mertokusumo, Sudikno .1998. Hukum dan Politik Agraria. Jakarta : Karunika-Universitas Terbuka
- Muljadi, Kartini, Gunawan wijaya.2007. Hak-hak atas tanah.Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Perangin, Efendi .1994.Hukum Agraria di Indonesia. Depok: RAJJAGRAFINDO Persada
- Santoso,Urip .2008.Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah. Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Soerodjo,Irawan.2016. Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah.Yogyakarta: LaksBang PRESSindo
- Subekti.1978.Hukum Perjanjian Cetakan V.Jakarta: Intermasa Cetakan
- Supriadi.2012.Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika
- Tutik ,Titik Triwulan.2006. Pengantar Hukum Perdata. Jakarta: Prestasi Pustaka

Karya Ilmiah:

- Agus Winarko, Thesis, “Perlindungan Hukum Petani Plasma Dalam Perjanjian Kemitraan Antara Koperasi Dan Perusahaan Perkebunan Yang Dibuat Dalam Rangka Pelaksanaan Program Revitalisasi Perkebunan.”,(Surabaya : Universitas Airlangga.)
- Desiyanti, Christina, Thesis :“Perjanjian Kemitraan Antara Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Dengan Petani Plasma Di Kabupaten Kota Waringin Timur”, (Yogyakarta : UGM,2008).

Herawan Sauni, Jurnal, “Konflik Penguasaan Tanah Perkebunan(The Conflict Of Plantation’s Land Tenure) Volume 1 Issue 1”, October 2016

Yohana Puspitasari Wardoyo, Jurnal, “Kepastian Hukum, Kemanfaatan, Dan Keadilan Terhadap Perkara Pidana Anak Vol 5”, Desember 2015

Internet :

Ngobrolin Hukum, “Memahami Kepastian (Dalam) Hukum”
<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/>” diakses 22 Oktober 2018

Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil

Undang-Undang No 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Undang-undang No.19 tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara

Undang-undang No. 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan

Undang-undang No.40 Tahun 2004 tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah

Undang Undang No 18 Tahun 2012 Tentang Ketahanan Pangan

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.29 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Pertanian Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1997 tentang Kemitraan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 6 tahun 2006 tentang pengelolaan barang milik negara

Peraturan Menteri BUMN Nomor 5 Tahun 2007 tentang Program Kemitraan Badan Usaha Milik Negara Dan Program Bina Lingkungan

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Rendemen Tebu dan Hablur Tanaman tebu, Pabrik Gula

Keputusan Menteri Pertanian Nomor 940 Tahun 1997 tentang Pedoman Kemitraan Usaha Pertanian

