

**PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA
PERSEROAN TERBATAS PERKEBUNAN NUSANTARA
III GUNUNG PAMELA OLEH MASYARAKAT DESA
BULUH DURI KECAMATAN SIPISPIS KABUPATEN
SERDANG BEDAGAI**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

Magira Fisabilla

1606200098



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

MEDAN

2021

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6626474
Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id



PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : MAGIRA FISABILLA
NPM : 1606200098
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA PT PERKEBUNAN NUSANTARA III GUNUNG PAMELA OLEH MASYARAKAT DESA BULUH DURI KECAMATAN SIPISPIS KABUPATEN SERDANG BEDAGAI

PENDAFTARAN : Tanggal, 14 JULI 2021

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001


FAISAL RIZA, S.H., M.H
NIDN: 0112068204

BERITA ACARA UJIAN



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 01 September 2021 Jam 08,30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : MAGIRA FISABILLA
NPM : 1606200098
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA PT PERKEBUNAN NUSANTARA III GUNUNG PAMELA OLEH MASYARAKAT DESA BULUH DURI KECAMATAN SIPSIPIS KABUPATEN SERDANG BEDAGAL.

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

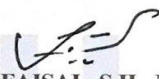
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua




Sekretaris


Assoc. Prof. Dr/IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. FAISAL RIZA, S.H., M.H.
2. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
3. NURHILMIYAH, S.H., M.H.

1. 
2. 
3. 

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6626474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : MAGIRA FISABILLA
NPM : 1606200098
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA PT PERKEBUNAN NUSANTARA III GUNUNG PAMELA OLEH MASYARAKAT DESA BULUH DURI KECAMATAN SIPSIPIS KABUPATEN DERDANG BEDAGAI

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 30 JUNI 2021

DOSEN PEMBIMBING

FAISAL RIZA, S.H., M.H
NIDN: 0112068204

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MAGIRA FISABILLA
NPM : 1606200098
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : **PENGUSAHAAN TANAH HAK GUNA USAHA PT PERKEBUNAN NUSANTARA III GUNUNG PAMELA OLEH MASYARAKAT DESA BULUH DURI KECAMATAN SIPISPIS KABUPATEN SERDANG BEDAGAI**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 30 Juni 2021

Saya yang menyatakan



MAGIRA FISABILLA



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan
tanggalnya



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : MAGIRA FISABILLA
NPM : 1606200098
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA PTPN
III GUNUNG PAMELA OLEH MSYARAKAT DESA
BULUH DURI KECAMATAN SIPISPIS KABUPATEN
SERDANG BEDAGAI
Pembimbing : FAISAL RIZA, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
24-2-2020	Bimbingan judul	
06-8-2020	Bimbingan proposal	
20-8-2020	Seminar proposal	
23-2-2021	Bimbingan skripsi (kecnote, jumlah halaman, edit kata-kata, lengkapi skripsi)	
19-4-2021	Perbaiki latar belakang + BAB IV	
21-4-2021	Periksa buku (Bawa Buku)	
29-4-2021	edit kembali. Uraian: Tabel	
23-4-2021	Lengkapi Rumus di Daftar pustaka dan Bab IV pasal III	
4-5-2021	Daftar pustaka - lengkapi ke bagian 6	
	Unggul Cerdas Terpercaya	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Assoc. Prof. Dr. IDA'HANIFAH, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

(FAISAL RIZA, S.H., M.H)

ABSTRAK

PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA PT PERKEBUNAN NUSANTARA III GUNUNG PAMELA OLEH MASYARAKAT DESA BULUH DURI KECAMATAN SIPSIS KABUPATEN SERDANG BEDAGAI

Magira fisabilla

Tanah merupakan bagian terpenting bagi sumber daya manusia, terlebih dari itu tanah juga menjadi sumber kehidupan bagi manusia. Begitupun dengan tempat tinggal, tempat tinggal adalah kebutuhan primer manusia dan memang sangat penting baginya. Namun penguasaan atas tanah yang bukan miliknya dan menjadikannya sebagai tempat tinggal bukanlah keputusan yang baik karena menurut Undang-Undang setiap tanah yang dimiliki harus melakukan pendaftaran melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini sebagian dari masyarakat Desa Buluh Duri melakukan penguasaan tanah HGU milik PTPN III dengan mendirikan tempat tinggal atau pun menjadikan tanah tersebut sebagai lahan pertanian milik mereka.

Tujuan penelitian ini untuk mengkaji dasar atau alasan masyarakat Desa Buluh Duri atas penguasaan tanah HGU PTPN III dengan membangun tempat tinggal dan sebagainya dan jumlah akibat hukum bagi masyarakat Desa Buluh Duri dalam menguasai lahan HGU PTPN III Gunung Pamela serta upaya penyelesaian terhadap penguasaan tanah HGU PTPN III Gunung Pamela oleh masyarakat Desa Buluh Duri. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yang diambil dari data yang bersumber hukum Islam yakni Al-Qur'an dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa dasar atau alasan masyarakat atas penguasaan tanah HGU PTPN III adalah penuturan atau perkataan dari pimpinan terdahulu PTPN III Gunung Pamela pada zaman Belanda. Serta surat tanah sepihak yang di tanda tangani oleh tokoh masyarakat yang dituakan atau yang disegani di wilayah tersebut. Akibat hukum bagi masyarakat Desa Buluh Duri dalam menguasai tanah HGU adalah tidak terdaftar tanahnya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan tidak ada pengakuan dari negara atas tanah tersebut. Jika tanah tersebut tidak terdaftar maka tidak dapat dilakukan jual beli atau pemindahan hak milik sebab tanah tersebut tidak dapat pengakuan dari negara. Upaya penyelesaian terhadap penguasaan tanah HGU oleh masyarakat Desa Buluh Duri upaya pertama secara mediasi antar perusahaan, manajemen perusahaan, dengan masyarakat mengenai transparansi atas batasan-batasan tanah HGU PTPN III Gunung Pamela. Kemudian mendorong pemerintah di atas yang memiliki wewenang atas data pertanahan yakni BPN untuk menyelesaikan tentang batas-batas HGU agar tidak terjadi kembali masalah-masalah antar masyarakat yang tidak mengetahui secara jelas tentang batasan-batasan lahan tempat tinggal mereka.

Kata kunci: Penguasaan Tanah, Hak Guna Usaha, Masyarakat.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran ALLAH SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubung dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha PTPN III Gunung Pamela Oleh Masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai”.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Faisal Riza, S.H., M.H selaku Pembimbing, dan Bapak

Rahmat Ramadhani, S.H., M.H selaku Pembanding, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas hukum universitas muhammadiyah sumatera utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih kepada Kepala Desa Buluh Duri Ibu Dewi Yanthi Purba dan Perseroan Terbatas Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela atas bantuan dan dorongan hingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada ayahanda yang sangat penulis cintai Bapak Harianto, S.E dan juga ibunda yang sangat penulis cintai Ibu Dewi Yanthi Purba, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang yang sangat berarti di hidup penulis, yang selalu memberi do'a dan motivasi yang sangat berarti bagi penulis, juga kepada abangda satu-satunya Ringgas Sumatha, S.E dan adik satu-satunya Tirta Arum Valenthia serta kakak ipar penulis Inda Suryani beserta keponakan kesayangan penulis Ghatafaan Sakha Sumantha, yang telah memberikan kebahagiaan canda tawa semangat yang luar biasa serta bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini, semoga apa yang telah diberikan bernilai ibadah dan dibalas kebaikannya oleh Allah SWT. Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada yang teristimewa sahabat yang telah banyak berperan, terutama kakanda Nur Maulana Azhari, S.Sos yang selalu memberi do'a, semangat dan keceriaan serta bantuan selama penelitian berlangsung, yang penuh

ketabahan dan selalu setia mendengarkan curahan hati selama ini dan selalu memotivasi untuk menyelesaikan skripsi ini, terimakasih kakanda, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikannya dan apa yang telah diberikan bernilai ibadah. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitu pun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT serta apa yang di berikan bernilai ibadah dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 14 Maret 2021

**Hormat saya
Penulis,**

MAGIRA FISABILLA

1606200098

DAFTAR ISI

	Halaman
Pendaftaran Ujian.....	i
Berita Acara Ujian.....	ii
Persetujuan Pembimbing.....	iii
Pernyataan Keaslian	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	9
2. Faedah Penelitian	10
B. Tujuan Penelitian.....	10
C. Definisi Operasional.....	11
1. Penguasaan Tanah.....	11
2. Hak Guna Usaha	12
3. PTPN III Gunung Pamela	14
4. Desa Buluh Duri	15
D. Keaslian Penelitian.....	15
E. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	17
2. Sifat Penelitian	18
3. Sumber Penelitian	18

4. Alat Pengumpulan Data	20
5. Analisis Data.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Penguasaan Tanah	21
B. Hak Guna Usaha.....	35
C. PTPN III Gunung Pamela	41
D. Desa Buluh Duri.....	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Dasar Masyarakat Desa Buluh Duri Dalam Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha PTPN III Gunung Pamela.....	47
B. Akibat Hukum Bagi Masyarakat Desa Buluh Duri Dalam Menguasai Tanah Hak Guna Usaha PTPN III Gunung Pamela	56
C. Upaya Penyelesaian Terhadap Penguasaan Tanah HGU PTPN III Gunung Pamela oleh Masyarakat Desa Buluh Duri	66
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian terpenting bagi sumber daya manusia, terlebih dari itu tanah juga menjadi sumber kehidupan bagi manusia, bahkan menurut ajaran Islam manusia diciptakan dari tanah. Sebagaimana telah dituliskan di dalam Al-Qur'an Surah Al-Hijr ayat 28-29:

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي خَالِقٌ بَشَرًا مِّنْ صَلْصَالٍ مِّنْ حَمَإٍ مَّسْنُونٍ (٢٨) فَإِذَا سَوَّيْتُهُ
وَنَفَخْتُ فِيهِ مِنْ رُّوحِي فَقَعُوا لَهُ سَاجِدِينَ. (٢٩)

Artinya: Dan (ingatlah), ketika tuhanmu berfirman kepada para malaikat: “Sesungguhnya aku akan menciptakan seorang manusia dari tanah liat kering (yang berasal) dari lumpur hitam yang diberi bentuk, Maka apabila aku telah menyempurnakan kejadiannya, dan telah meniupkan kedalamnya ruh (ciptaan)-Ku, maka tunduklah kamu kepadanya dengan bersujud”.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah. Dalam rumusan Pasal 520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tidak terpelihara dan tiada miliknya, seperti pun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau warisannya telah ditinggalkan, adalah milik negara”.

Dapat diketahui bahwa tanah memiliki sifat yang khusus bagi negara. Dari rumusan yang diberikan tersebut diatas, jelaslah bahwa pada prinsipnya semua tanah harus ada pemiliknya.¹ Dari rumusan Pasal 519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa:

“Ada kebendaan yang bukan milik siapa pun juga; kebendaan lainnya adalah milik negara, milik badan kesatuan atau milik seseorang”.

Dari rumusan kedua Pasal tersebut dapat diketahui bahwa khusus untuk pekarangan dan benda tidak bergerak, selain yang dimiliki oleh orang perorangan secara bebas, baik dalam kepemilikannya sendiri secara individu, maupun dalam bentuk milik bersama yang bebas, dan milik suatu badan kesatuan yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk milik bersama yang terkait, maka seluruh pekarangan (tanah) dan benda-benda tidak bergerak lainnya yang ada di Indonesia (Hindia Belanda) waktu itu adalah milik negara, yang pada waktu itu diwakili oleh pemerintah Hindia Belanda. Benda yang bebas hanya diakui dan ada untuk benda-benda bergerak saja.²

Di samping untuk menjadi tempat tinggal tanah juga dapat di pergunakan untuk mencari pendapatan dari hasil yang di tanam dari tanah tersebut dalam arti lain dapat di jadikan nilai ekonomis. Dengan adanya nilai ekonomis dari tanah tersebut, baik untuk siapa yang berhak menduduki tanah tersebut maka banyak sekali terjadi gesekan-gesekan

¹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2016. *Seri Hukum Harta Kekayaan HAK-HAK ATAS TANAH*. Jakarta: Kencana, halaman 1.

² *Ibid*, halaman 2.

yang timbul akibat tanah tersebut dalam artian untuk tempat tinggal atau kegiatan yang lain.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat strategis. Hal ini dapat di lihat dari aspek fisik, sosial, ekonomi, budaya, politik, pertahanan keamanan dan hukum. Oleh karna itu tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia maka diperlukan peran serta negara untuk mengatur dan mengelola penggunaan tanah agar adil dan merata sehingga dapat tercapai kesejahteraan masyarakat.

Oleh karenanya, pembahasan seputar masalah pertanahan memang seakan tidak ada habisnya, hal tersebut sejalan dengan bertambahnya populasi manusia yang mendongkrak angka kebutuhan akan tanah dan pemanfaatannya namun berbanding terbalik dengan jumlah ketersediaan tanah yang cenderung bersifat statis.³ Hal tersebut dinilai merupakan salah satu faktor pemicu munculnya sengketa, konflik dan bahkan perkara pertanahan di muka badan peradilan.

Dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Masalah keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

³ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 2.

Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada dasarnya bertujuan untuk mewujudkan cita-cita bangsa Indonesia sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Secara teoretis Hukum Agraria adalah keseluruhan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah. Pengelompokan Hukum Agraria ke dalam hukum privat maupun publik mengalami kesulitan mengingat hukum agraria yang mengatur hak-hak perorangan yang bersifat perdata (privat), juga melibatkan instansi pemerintah badan hukum publik, baik eksekutif, legislatif dan yudikatif, menjadikan posisi hukum agraria memiliki aspek Hukum Perdata dan Hukum Publik.⁴

Sesudah Indonesia merdeka, maka muncul tuntutan agar dibuat suatu hukum agraria yang lebih memihak rakyat. Tuntutan ini tampaknya mendapat sambutan pemerintah.⁵ Dengan disahkannya Undang-Undang Agraria yang baru, maka perkembangan hukum agraria di Indonesia menunjukkan jiwa nasionalisme karena dibuat oleh pembentuk Undang-Undang Indonesia dan berlaku untuk seluruh wilayah Indonesia.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada seseorang atau badan hukum sehingga penerima hak akan dapat mempergunakan atau

⁴ Zainal Asikin. 2019. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Depok: PT RajaGrafindo Persada, halaman 171.

⁵ *Ibid.*, halaman 173

mengambil manfaat atas tanah tersebut. Meskipun demikian, pemilik hak tidak dapat secara sewenang-wenang mempergunakan haknya tersebut. Untuk itulah maka dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dilarang menggunakan hak atas tanah itu apabila:

1. Dipergunakan bertentangan dan merugikan orang lain
2. Dipergunakan tidak sesuai dengan peruntukannya, misalnya hak untuk pertanian dipakai untuk bangunan, ataupun sebaliknya.⁶

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut.⁷ Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Permasalahan utama pertanahan karna sebagian kepemilikan tanah belum dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan yang sah, bahkan masih banyak hanya mempunyai alat bukti kepemilikannya berupa model surat versi zaman Belanda seperti *verbonding* dan sebagainya. Permasalahan

⁶ *Ibid.*, halaman 175

⁷ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 30.

tersebut masih ditambah lagi dengan awamnya sebagian besar masyarakat terhadap pertanahan. Karena tidak ingin tahu masalah pertanahan dan hanya ingin tahu jika dirinya sedang terkait dengan masalah pertanahan.

Desa Buluh Duri ada setelah dibukanya Perkebunan Negara di wilayah ini, yang kemudian pada masa itu dinilai perlu adanya Pemerintahan Desa untuk mengurus segala kepentingan masyarakat terutama para karyawan perkebunan. Oleh sebab itu Kepala Desa Buluh Duri pada masa lampau diangkat atau ditunjuk oleh pimpinan perkebunan dan biasanya adalah salah seorang karyawan juga. Karena seluruh wilayahnya adalah Perkebunan PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela maka *type* Desa Buluh Duri adalah Desa Perkebunan.

Seiring dengan perubahan zaman maka Desa Buluh Duri mulai berkembang menjadi Desa yang tidak lagi bergantung sepenuhnya pada perusahaan baik secara administrasi, operasional, pembangunan dan juga yang lainnya, akan tetapi tetap harus menjadi mitra yang baik untuk bersama memajukan wilayah ini.

Sumber daya manusia yang ada di Desa Buluh Duri merupakan hal pokok yang wajib dimiliki oleh Desa guna mendukung program-program baik Desa, pemerintahan pusat maupun daerah yang dimana dalam menentukan suatu keberhasilan pembangunan adalah sumber daya manusia yang kuat.

Tabel 1
Sumber Daya Manusia Desa Buluh Duri

No	Uraian Sumber Daya Manusia	Jumlah	Satuan
1	Penduduk dan Keluarga		
	a. Jumlah Penduduk Laki-laki	1643	Orang
	b. Jumlah Penduduk Perempuan	1599	Orang
	c. Jumlah Keluarga	982	Keluarga
2	Sumber Penghasilan Utama Penduduk		
	a. Petani, Pedagang, Buruh Tani	414	Kk
	b. Karyawan BUMN dan Swasta	368	Kk
	c. PNS, Buruh	82	Kk
	d. Jasa	43	Kk
3	Tenaga kerja berdasarkan latar belakang pendidikan		
	a. S-1/Diploma	82	Orang
	b. SLTA	368	Orang
	c. SLTP	143	Orang
	d. SD	200	Orang
	e. Tidak Tamat SD/Tidak Sekolah	114	Orang

Sumber dari Kepala Desa Buluh Duri

Sebagai warga yang bertempat tinggal dan dibesarkan di lingkungan PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara penulis dapat melihat berbagai kejadian terkait penguasaan tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela oleh

masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai tersebut.

Bahwa masyarakat Desa Buluh Duri yang sebagian besar adalah mantan pekerja (buruh) di PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela dapat menguasai atau penguasaan lahan Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III tanpa alas hak yang jelas. Sengketa tanah antara masyarakat dengan masyarakat ataupun masyarakat dengan pihak perusahaan yang diakibatkan oleh ketidakjelasan batas-batas wilayah selalu terjadi di Desa Buluh Duri.

Melihat dari sumber daya manusia yang ada di Desa Buluh Duri tidak semua masyarakat Desa Buluh Duri bekerja sebagai Karyawan BUMN yang memang tempat tinggal mereka tidak di subsidi oleh perusahaan. Mereka memanfaatkan tanah yang memang tanah tersebut masuk ke dalam wilayah Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela tetapi tanah tersebut sudah di pergunakan sebagai tempat tinggal bagi pensiunan terdahulu. Menurut keterangan masyarakat pemimpin perusahaan terdahulu yang mengizinkan mereka secara lisan untuk tinggal di tanah tersebut.

Proses legalitas hak masyarakat untuk menguasai ataupun penguasaan tanah atau lahan tersebut tentunya sangat panjang karna melibatkan banyak pihak. Sejarah bahwa pemimpin perusahaan terdahulu telah menyerahkan kewenangan kepada masyarakat untuk menguasai tanah atau lahan Hak Guna Usaha tersebut tidak bisa dijadikan dasar bagi

masyarakat untuk menguasai tanah atau lahan Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III tersebut. Dalam hal ini salah satu alasan masyarakat untuk tinggal di lahan Hak Guna Usaha milik PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela ialah tidak ingin meninggalkan kampung halaman yang sejak dahulu masa kecil mereka sudah berada di wilayah tersebut, dan mereka menerangkan bahwa tempat tinggal dilahan tersebut dahulunya adalah milik orang tua mereka.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, maka perlu dilakukan penelitian mengenai Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela oleh Masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana latar belakang masyarakat Desa Buluh Duri dalam penguasaan tanah hak guna usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela?
- b. Bagaimana akibat hukum bagi masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai dalam menguasai tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela?
- c. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap penguasaan tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela oleh

masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini dianalisis agar nantinya dapat memberikan suatu sumbangan atau pemikiran yang bermanfaat bagi ilmu pengetahuan dan bagi masyarakat, antara lain :

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran guna perkembangan ilmu pengetahuan mengenai penguasaan tanah Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela oleh masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis dengan membangun tempat tinggal tanpa legalitas yang jelas.
- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum mengenai penguasaan tanah Hak Guna Usaha oleh masyarakat terkait masyarakat yang bertempat tinggal di atas tanah Hak Guna Usaha yang tidak memiliki legalitas yang jelas, dan berakibat merugikan masyarakat lain atau pun perusahaan.

B . Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok-pokok permasalahan seperti yang diuraikan di atas penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui latar belakang masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai dalam penguasaan tanah Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela.
2. Untuk mengetahui akibat-akibat hukum bagi masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai dalam menguasai tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian terhadap penguasaan tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III oleh masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai.

C . Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan judul yang telah diajukan **“PENGUASAAN TANAH HAK GUNA USAHA PTPN III GUNUNG PAMELA OLEH MASYARAKAT DESA BULUH DURI KECAMATAN SIPISPIS KABUPATEN SERDANG BEDAGAI”** maka dapat dijabarkan definisi operasional penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Penguasaan Tanah

Penguasaan adalah proses, cara perbuatan menguasai, pemilikan atas sesuatu, pemahaman untuk menggunakan kepandaian atau pengetahuan. Sedangkan tanah adalah permukaan bumi, keadaan bumi di

suatu tempat, bahan-bahan dari bumi, dasar, sawah, lahan. Pengertian ‘penguasaan’ dan ‘menguasai’ mempunyai dua arti yaitu, menguasai secara fisik dan menguasai secara yuridis.

Menguasai secara fisik adalah, orang yang menguasai sebidang tanah dapat berbuat sesuatu misalnya mendirikan bangunan, menanam tanaman diatas tanahnya dan sebagainya. Menguasai secara yuridis adalah, penguasaan atas tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki⁸.

Adapun yang dimaksud dengan “penguasaan tanah” dalam penelitian ini adalah masyarakat menguasai dalam bentuk fisik tanah atau lahan Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela dengan mendirikan bangunan sebuah tempat tinggal (rumah).

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Luas tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha sesuai dengan ketentuan paling sedikit 5 hektar dan paling luas 25 hektar atau lebih. Batas maksimal tidak

⁸ Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press, halaman 32.

sepenuhnya diberlakukan, karena untuk saat ini kepemilikan Hak Guna Usaha luasnya bisa sampai ratusan ribu hektar.⁹

Dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bagian IV tentang hak guna usaha:

Pasal 28

- 1) Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut didalam pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.
- 2) Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit lima (5) hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
- 3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29

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

⁹ Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, halaman 5.

Adapun yang dimaksud dengan “hak guna usaha” dalam penelitian ini adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara yaitu tanah PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela.

3. Perseroan Terbatas Perkebunan Nusantara (PTPN) III Gunung Pamela

PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) Holding merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dibidang pengelolaan, pengelolaan dan pemasaran hasil perkebunan. Komoditi yang diusahakan adalah kelapa sawit, karet, tebu, teh, kopi, kakao, tembakau, aneka kayuan, buah-buahan dan aneka tanaman lainnya. Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 2014 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan PT Perkebunan Nusantara III (PTPN III) dimana terjadinya pengalihan 90% saham milik pemerintah diatas PT. Perkebunan Nusantara tersebut menjadi 10%.¹⁰

Adapun yang dimaksud dengan “PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela” dalam penelitian ini adalah Perseroan Terbatas Perkebunan Nusantara III yang berada di Gunung Pamela yang menghasilkan kelapa sawit dan karet.

¹⁰ Anonim, “Tentang PT. Perkebunan Nusantara III Holding” <https://www.holding-perkebunan.com/.tentang>, diakses pada tanggal 30 Juni 2020 pada pukul 21.22 Wib.

4. Desa Buluh Duri

Desa Buluh Duri ada setelah dibukanya Perkebunan Negara di wilayah ini, yang kemudian pada masa itu dirasa perlu adanya Pemerintahan Desa untuk mengurus segala kepentingan masyarakat terutama para karyawan perkebunan. Oleh sebab itu Kepala Desa Buluh Duri pada masa lampau diangkat atau diunjuk oleh pimpinan perkebunan dan biasanya adalah salah seorang karyawan juga. Karena seluruh wilayahnya adalah Perkebunan PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela maka *type* Desa Buluh Duri adalah Desa Perkebunan.

Seiring dengan perubahan zaman maka Desa Buluh Duri mulai berkembang menjadi Desa yang tidak lagi bergantung sepenuhnya pada perusahaan baik secara administrasi, operasional, pembangunan dan juga yang lainnya, akan tetapi tetap harus menjadi mitra yang baik untuk bersama memajukan wilayah ini.

Adapun yang dimaksud dengan “Desa Buluh Duri” dalam penelitian ini adalah sebagian masyarakat yang tinggal di Desa Buluh Duri yang tidak mempunyai legalitas tanah yang sah sesuai dengan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan mengenai Hak Guna Usaha bukanlah hal yang baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah ada peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang Hak Guna Usaha ini sebagai tajuk dalam

berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela oleh Masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada suatu judul yang sama membahas mengenai Hak Guna Usaha, antara lain :

1. Ira Tresnawati, NPM 131000133, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Tahun 2017 yang berjudul “Sengketa Penguasaan Tanah antara Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dengan Pemerintah Desa berdasarkan Hukum Positif di Indonesia”. Skripsi ini merupakan penelitian empiris yang membahas tentang sengketa penguasaan tanah antara pemegang Hak Guna Usaha dengan pemerintah desa yang dimana ada kekeliruan terhadap pencatatan letak tanah HGU.
2. Yulina, NPM 1501110198, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, Tahun 2019 yang berjudul “Akibat Hukum Penelantaran Tanah Hak Guna Usaha (HGU) suatu penelitian di PT. Cemerlang Abadi Babahrot, Aceh Barat Daya”. Skripsi ini merupakan

penelitian yuridis empiris yang lebih menekankan pada akibat hukum dari penelantaran tanah Hak Guna Usaha.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek kajian hak masyarakat menguasai lahan konseni Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung pamela dengan mendirikan bangunan berupa tempat tinggal yang tidak memiliki legalitas yang jelas atas tanah tersebut.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara yang paling dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, yang dilakukan secara hati-hati, sistematis, terorganisir, valid dan verifikatif untuk mencari suatu kebenaran dari suatu persoalan dengan menggunakan teknik-teknik tertentu yang sudah terbukti keampuhannya sehingga dapat ditemukan jawaban-jawaban terhadap masalah, fakta dan fenomena, tertentu yang terdapat dalam bidang-bidang pengetahuan tertentu. Metode penelitian yang dipergunakan dalam hal memaksimalkan hasil penelitian, ini terdiri atas:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Amiruddin dan Zainal Asikin

dalam Ida Hanifah menyatakan penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan.¹¹ Bambang Sunggono dalam Ida Hanifah juga menyatakan penelitian dengan pendekatan yuridis normatif terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu dan hukum tertulis.¹²

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹³ Penelitian ini bersifat yuridis normatif dilakukan dengan berdasarkan bahan hukum utama dengan menganalisis teori-teori, konsep, dan asas hukum yang sesuai dengan penelitian ini.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang bersumber dari hukum islam yakni Al-Qur'an, dan Data Sekunder. Data sekunder adalah data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, kamus-kamus hukum,

¹¹ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 19.

¹² *Ibid.*,

¹³ *Ibid.*, halaman 20.

jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar putusan pengadilan. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer yakni bahan-bahan hukum yang mengikat yakni peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bagian IV tentang Hak Guna Usaha dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah serta sertifikat Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela (Sertifikat Hak Guna Usaha No 1 tanggal 04 Januari 1983).
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya bahan-bahan bacaan, hasil karya dari kalangan umum, karya-karya tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian penulis.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer seperti bahan dari internet.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- 1) *Offline*, yakni menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
- 2) *Online*, yakni studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang di butuhkan dalam penelitian ini.

5. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yaitu dengan menggabungkan peraturan-peraturan, buku-buku, ilmiah yang ada hubungannya dengan judul yang dibahas. Kemudian dianalisa secara kualitatif sehingga mendapatkan suatu pemecahan dan dapat ditarik suatu kesimpulan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penguasaan Tanah

Pengertian dari Hukum Perdata menurut para pakar sarjana hukum diartikan secara berbeda beda. Pendapat para pakar sarjana hukum tersebut antara lain:

1. Menurut Prof. Subekti S.H., Hukum Perdata dalam arti yang luas meliputi semua hukum "privat materiel", yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan.
2. Menurut Prof. Soediman Kartohadiprodjo S.H., Hukum Perdata (materiel) ialah kesemuanya kaidah hukum yang menentukan dan mengatur hak-hak dan kewajiban perdata.
3. Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo S.H., Hukum Perdata adalah hukum antar perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan masyarakat .
4. Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro S.H., Hukum Perdata merupakan suatu rangkaian hukum antara orang-orang atau badan hukum satu sama lain tentang hak dan kewajiban.
5. Menurut H.F.A.Vollmar, Hukum Perdata ialah aturan-aturan atau norma-norma yang memberikan pembatasan dan oleh karena nya memberikan perlindungan pada kepentingan-kepentingan perseorangan dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan

yang satu dan yang lain dari orang-orang di dalam suatu masyarakat tertentu.

6. Menurut Prof. Kusumadi Pudjosewojo S.H., Hukum Perdata adalah keseluruhan aturan hukum yang mengatur tingkah laku orang yang seorang terhadap orang yang lainnya di dalam negara itu, tingkah laku antara warga masyarakat dalam hubungan keluarga dan dalam pergaulan masyarakat.
7. Menurut Prof. Mr.Dr.L.J.Van Apeldoorn, Hukum Perdata adalah peraturan-peraturan hukum yang objek nya ialah kepentingan-kepentingan khusus dan yang soal akan dipertahankannya atau tidak, diserahkan kepada yang berkepentingan.
8. Menurut Prof. Dr. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan S.H., Hukum Perdata ialah hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara perseorangan yang satu dan warga negara perseorangan yang lain.

Dari definisi diatas dapatlah disimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan Hukum Perdata adalah hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum antara hak dan kewajiban orang/badan hukum yang satu dengan orang/badan hukum yang lain di dalam pergaulan hidup masyarakat, dengan menitikberatkan pada kepentingan perseorangan/individu.

Hukum Perdata terbagi menjadi dua arti, yaitu:

1. Hukum Perdata dalam arti sempit meliputi seluruh peraturan-peraturan yang terdapat dalam KUHPerdata, yaitu: Hukum Pribadi, Hukum Benda (Hukum Harta Kekayaan), Hukum Keluarga, Hukum Waris, Hukum Perikatan, serta Hukum Pembuktian dan Daluwarsa.
2. Hukum Perdata dalam arti luas meliputi seluruh peraturan-peraturan yang terdapat dalam KUHPerdata, KUHD beserta peraturan Undang-Undang tambahan lainnya (seperti Hukum Agraria, Hukum Adat, Hukum Islam, dan Hukum Pemburuan).

Jadi dapat disimpulkan bahwa Hukum Perdata ini dapat berbentuk tertulis, seperti yang dimuat dan diatur dalam KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*) dan KUHD (*Wetboek Van Koophandel*), serta peraturan perundang-undangan lainnya, dan dapat juga berbentuk tidak tertulis, seperti Hukum Adat.

Dalam Pasal 1865 buku keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Bab 1 tentang pembuktian pada umumnya “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Sangat jelas disebutkan dan diatur dalam kitab Undang-Undang hukum perdata bahwa barang siapa yang mendalilkan atau merasa mempunyai haknya sendiri ataupun membantah hak orang lain, menunjukkan suatu peristiwa, diwajibkan mempunyai atau menunjukkan

bukti bahwa benar adanya hak atau peristiwa tersebut. Dalam hal ini masyarakat cukup lemah dalam alat bukti, seperti kita ketahui dalam Pasal 1866 buku keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan alat-alat bukti terdiri atas : bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan sumpah, segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam bab-bab berikut.

Alat bukti kepemilikan tanah memang bermacam-macam, yaitu:

1. Sertifikat

Sertifikat tanah berbeda dengan buku tanah. Buku tanah adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang tertera haknya, sedangkan sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak ada yang membuktikan terbalik. Lain lagi arti sertifikat hak tanggungan yang artinya adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kementrian Agraria dan Tata Ruang sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan terhadap kepemilikan tanah.

2. Akta Tanah

Akta tanah, akta ini jenisnya cukup banyak, seperti akta jual beli, waris, hibah, dan sebagainya, yang masing-masing mempunyai fungsi peralihan hak atas tanah yang berbeda. Akta itu sendiri ada

yang dinamakan akta otentik dan akta non otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, seperti PPAT Notaris, sedangkan akta non otentik adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang disaksikan oleh pejabat yang bukan yang berwenang, seperti perjanjian jual beli yang ditandatangani para pihak dan dikuatkan oleh saksi-saksi ketua lingkungan seperti RT/RW/Lurah/Kepala Desa. Dari kedua akta yang dinamakan otentik dan non otentik, sudah pasti yang lebih kuat adalah akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, sedangkan akta non otentik sifatnya sebagai pelengkap alat bukti.

3. Girik, Pethok, Kekitir, dan sejenisnya

Girik aslinya bukan merupakan alat bukti sebagaimana sertifikat tanah, melainkan hanya sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Isi dalam girik meliputi nomor, luas tanah, dan hak kepemilikan atas tanah. Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan Kantor Pajak, tetapi tidak terdaftar pada kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Alat bukti kepemilikan tanah dengan surat girik tidak kuat. Agar girik mempunyai kekuatan hukum harus ditunjang dengan bukti yang lain seperti akta jual beli (AJB), surat waris, wakaf, dan lainnya.

4. Letter C

Letter C merupakan bukti kepemilikan atas tanah seseorang yang dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. Sebenarnya asal mula letter C ini merupakan bukti penarikan pajak pada zaman Belanda, namun pada masa kini dianggap sebagai salah satu bukti kepemilikan tanah. Memang pada letter C disebutkan data tanah tetapi tidak lengkap, dan disebutkan pula sejarah peralihan hak terhadap tanah, seperti kepada siapa dan kapan pernah terjadi peralihan hak, dan data peralihan haknya.

5. Kuitansi

Kuitansi (tanda terima) merupakan surat yang dibuat dan disepakati para pihak yang menandatangani dengan dibubuhi materai secukupnya. Untuk kuitansi yang tidak dibubuhi materai, secara yuridis dinyatakan tidak sah, artinya tidak mempunyai kekuatan hukum. Kekuatan kuitansi dari aspek yuridis bisa dianggap sah apabila diakui oleh para pihak yang menandatangani, sehingga dalam pembuktian secara umum kuitansi diakui kebenarannya, sehingga persyaratan sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara harus adanya kata sepakat, cakap secara hukum, hal tertentu, dan halal.¹⁴

¹⁴ Mudakir Iskandar Syah, *Op.Cit.*, halaman 53.

Untuk kekuatan hukum, yang dinamakan sertifikat merupakan alat bukti terkuat walau tidak mutlak. Arti tidak mutlak mempunyai kekuatan hukum terkuat di antara alat bukti yang lain terhadap kepemilikan tanah, selama tidak ada pihak lain yang menyangkal dengan pembuktian terbalik. Jika ada pihak lain yang mengadakan pembuktian terbalik, maka sertifikat ini bisa timbul masalah, menjadi beberapa kemungkinan: sertifikatnya dianggap sudah benar secara yuridis dan administrasi atau sebaliknya dianggap tidak memenuhi kebenaran yuridis dan administrasi.¹⁵

Peran dan campur tangan hukum sangat dibutuhkan hampir di setiap sisi kegiatan kehidupan manusia dalam hidup bermasyarakat. Demikian juga halnya dengan kegiatan yang berkaitan dengan tanah, maka peran hukum pertanahan menjadi sangat penting untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

Melihat kenyataan betapa besar dan pentingnya peran hak-hak atas tanah dalam kehidupan manusia maka pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah harus diarahkan pada peningkatan terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.¹⁶

Penguasaan adalah proses, cara perbuatan menguasai, pemilikan atas sesuatu, pemahaman untuk menggunakan kepandaian atau

¹⁵ *Ibid*, halaman 54.

¹⁶ Rahmat Ramadhani, 2018, *Op.Cit*, halaman 2.

pengetahuan. Sedangkan tanah adalah permukaan bumi, keadaan bumi di suatu tempat, bahan-bahan dari bumi, dasar, sawah, lahan.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 menyatakan bahwa bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa keseluruhan bumi, air dan ruang angkasa merupakan milik bangsa Indonesia yang penggunaan, pemanfaatannya dikendalikan oleh negara.

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengataur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Kewenangan yang bersumber dari hak menguasai negara ini merupakan kewenangan yang digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil

manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut.¹⁷

Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau recht diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak

¹⁷ Rahmat Ramadhani. 2019, *Op.Cit.*, halaman 30.

penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tola ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁸

Penjabaran terhadap pengertian penguasaan atas tanah dapat juga dimaknai sebagai kata “menguasai” fisik bidang tanah dalam tiga (3) aspek, yaitu Yuridis, Perdata, dan Publik. Penjabaran atas ketiga aspek penguasaan dan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut dapat diuraikan, antara lain:

1. Aspek Yuridis, yaitu penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis.

Contohnya ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau contoh yang lain: ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak atas fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pihak pemegang hak secara yuridis atas bidang tanah dimaksud

¹⁸ *Ibid*, halaman 31.

dapat menuntut diteruskannya kembali tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.

2. Aspek Perdata, yaitu beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/kreditor). Namun demikian pemegang hak yuridis/pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya.

Contohnya ketika pemegang hak yuridis/pemilik tanah atas tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke Bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih kepada pemberi hutang/kreditor yaitu Bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.

3. Aspek Publik, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana di atur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹⁹

Sedangkan konsep dasar menguasai tanah oleh negara termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang dijabarkan lebih lanjut oleh Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁹ *Ibid*, halaman 33.

(UUPA). Kata “menguasai” mempunyai dua arti yaitu, menguasai secara fisik dan menguasai secara yuridis.

Menguasai secara fisik adalah, orang yang menguasai sebidang tanah dapat berbuat sesuatu misalnya mendirikan bangunan, menanam tanaman diatas tanahnya dan sebagainya. Menguasai secara yuridis adalah, penguasaan atas tanah yang dilandasi dengan hak dan dilindungi oleh hukum, umumnya juga memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk menguasai secara fisik tanahnya.

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki yang tidak diserahkan kepada pihak lain.²⁰

Penguasaan dalam aspek perdata yaitu beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (bank/kreditor). Namun demikian pemegang hak yuridis/pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya.

Penguasaan dalam aspek publik, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana di atur

²⁰ Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional Jilid Kedua*. Depok: PT RajaGrafindo Persada, halaman 72.

dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria.²¹

Secara garis besar subjek pemberian hak atas tanah meliputi;

1. Warga negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, lembaga pemerintah non departemen.
4. Badan-badan keagamaan.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.²²

Konsep dasar penguasaan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam hukum agraria nasional terbagi menjadi dua (2) yaitu:

1. Hak Penguasaan Atas Tanah sebagai Lembaga Hukum.

Dimana hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya (subjek hak). Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.

²¹ Rahmat Ramadhani. 2018, *Op.Cit.*, halaman, 33.

²² Rahmat Ramadhani. 2019, *Op.Cit.*, halaman 39.

- b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
 - c. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa-siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya, dan
 - d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Hak Penguasaan Atas Tanah sebagai Hubungan Hukum yang Konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai objek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya, dan
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

B. Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha disebutkan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, Guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan. Dengan demikian Hak Guna Usaha digunakan untuk usaha pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²³

Dapat diketahui bahwa dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi :

Pasal 16

“(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang di maksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- 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

²³ Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta:PT. Karisma Putra Utama, halaman 47.

- 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 dalam Pasal 53”.

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sebagai berikut:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dengan ayat (1) ayat ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.²⁴

Hak merupakan sesuatu yang melekat pada manusia baik pada aspek fisik maupun aspek eksistensialnya.²⁵

Menurut Maria S.W Sumardjono mendefinisikan hak atas tanah adalah : “Hak atas permukaan bumi yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

²⁴Rahmat Ramadhani. 2019. *Op.Cit.*, halaman 30.

²⁵Peter Mahmud Marzuki. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, halaman 148.

Pengertian hak atas tanah yang dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono merupakan intisari dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, dengan unsur-unsur hak atas tanah yang meliputi :

- a. Adanya subjek hukum,
- b. Adanya kewenangan,
- c. Adanya objek, dan
- d. Harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku²⁶

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.²⁷

Menurut Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Adapun untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 5 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996).

²⁶ Rahmat Ramadhani. 2018. *Op.Cit.*, halaman 34.

²⁷ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja.*Op.Cit.*, halaman 30.

Subjek Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah:

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

Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usaha nya hapus karna hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak Guna Usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya HGU (Pasal 31 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 6 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).

Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan bahwa kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi berwenang menerbitkan SKPH atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar. Jika luas tanah Hak Guna Usaha lebih dari 200 hektar, maka wewenang menerbitkan SKPH nya berdasarkan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu paling lama 25 tahun, untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha adalah:

- 1) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.

- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Berdasarkan Pasal 14 PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya diatas tanah Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha Hak Guna Usaha dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bagian IV tentang Hak Guna Usaha:

Pasal 28

- 1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut didalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.
- 2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit lima (5) hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
- 3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29

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

C. PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela

Disamping manusia sebagai pembawa hak (subjek hukum), didalam hukum terdapat pula badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan yang dapat juga memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti layaknya seorang manusia. Badan-badan dan perkumpulan-perkumpulan itu mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantaraan pengurusannya, dapat digugat dan dapat juga menggugat di muka hakim. Badan atau perkumpulan yang demikian itu dinamakan badan hukum atau *rechtspersoon*, yang berarti orang yang diciptakan oleh hukum. Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, badan hukum adalah suatu badan yang disamping manusia perorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan mempunyai hak-hak,

kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.²⁸

Adapun menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, badan hukum adalah kumpulan dari orang-orang yang bersama-sama mendirikan suatu badan (perhimpunan) dan kumpulan harta kekayaan, yang ditiadakan untuk tujuan tertentu (yayasan). Baik perhimpunan maupun yayasan kedua-duanya berstatus sebagai badan hukum, jadi merupakan *person*, pendukung hak dan kewajiban. Mengenai syarat berdirinya suatu badan hukum salah satunya yang berbentuk Perseroan Terbatas diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007.²⁹

PT. Perkebunan Nusantara III merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dibidang pengelolaan, pengelolaan dan pemasaran hasil perkebunan. Komoditi yang diusahakan adalah kelapa sawit, karet, tebu, teh, kopi, kakao, tembakau, aneka kayuan, buah-buahan dan aneka tanaman lainnya.

Sejarah Perusahaan sebelum penggabungan :

Tahun 1958, Sejarah perseroan diawali dengan proses pengambilalihan perusahaan –perusahaan perkebunan milik Belanda oleh Pemerintah Republik Indonesia yang dikenal sebagai proses nasionalisasi perusahaan perkebunan asing menjadi Perseroan Perkebunan Negara (PPN).

²⁸ P.n.h. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: PT Fajar Interpretama Mandiri. halaman 25.

²⁹ *Ibid*, 26.

Tahun 1968, Perseroan Perkebunan Negara (PPN) direstrukturisasi menjadi beberapa kesatuan Perusahaan Negara Perkebunan (PNP).

Tahun 1974, Bentuk badan hukumnya diubah menjadi PT. Perkebunan (Persero). Guna meningkatkan efisiensi dan efektifitas kegiatan usaha perusahaan BUMN. Pemerintah merestrukturisasi BUMN subsektor perkebunan dengan melakukan penggabungan usaha berdasarkan wilayah eksploitasi dan perampingan struktur organisasi. Diawali dengan langkah penggabungan manajemen.

Tahun 1994, 3 (tiga) BUMN Perkebunan yang terdiri dari PT Perkebunan (Persero). Guna meningkatkan efisiensi dan efektifitas kegiatan usaha perusahaan BUMN. Pemerintah merestrukturisasi BUMN subsektor perkebunan dengan melakukan penggabungan usaha berdasarkan wilayah eksploitasi dan perampingan struktur organisasi. Diawali dengan langkah penggabungan manajemen.

Tahun 1996, Melalui Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1996 tanggal 14 februari 1996, ketiga perseroan tersebut digabung dan diberi nama PT Perkebunan Nusantara III (persero) yang berkedudukan di Medan, Sumantera Utara. PT Perkebunan Nusantara III (persero) didirikan dengan akte notaris Harun Kamil, SH, No.36 tanggal 11 Maret 1996 dan telah disahkan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusan No. C2-8331.HT.01.01.TH.96 tanggal 8 Agustus 1996 yang

dimuat di dalam berita Negara Republik Indonesia No.81 tahun 1996 tambahan berita negara NO.8674 tahun 1996.³⁰

PT. Perkebunan Nusantara III disingkat PTPN III (Persero), merupakan salah satu dari empat belas (14) Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Perkebunan yang bergerak dalam bidang usaha perkebunan, pengelolaan dan pemasaran hasil perkebunan. Kegiatan usaha Perseroan mencakup usaha budidaya dan pengolahan tanaman kelapa sawit dan karet. Produk utama Perseroan adalah minyak sawit (CPO) dan inti sawit (Kernel) dan produk hilir karet.

D. Desa Buluh Duri

Desa Buluh Duri ada setelah dibukanya Perkebunan Negara di wilayah ini, yang kemudian pada masa itu dirasa perlu adanya Pemerintahan Desa untuk mengurus segala kepentingan masyarakat terutama para karyawan perkebunan. Oleh sebab itu Kepala Desa Buluh Duri pada masa lampau diangkat atau diunjuk oleh pimpinan perkebunan dan biasanya adalah salah seorang karyawan juga. Karna seluruh wilayahnya adalah Perkebunan, PT.Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela maka *type* Desa Buluh Duri adalah Desa Perkebunan.

Seiring dengan perubahan zaman maka Desa Buluh Duri mulai berkembang menjadi Desa yang tidak lagi bergantung sepenuhnya pada perusahaan baik secara administrasi, operasional, pembangunan dan juga

³⁰ Anonim, "Sejarah Perusahaan", <http://www.ptpn3.co.id/sejarah.php?h=tentang-kami>, di akses pada tanggal 2 Juli 2020 pukul 09.15 Wib

yang lainnya, akan tetapi tetap harus menjadi mitra yang baik untuk bersama memajukan wilayah ini.

Sumber daya manusia yang ada di Desa Buluh Duri merupakan hal pokok yang wajib dimiliki oleh Desa guna mendukung program-program baik Desa, pemerintahan pusat maupun daerah yang dimana dalam menentukan suatu keberhasilan pembangunan adalah sumber daya manusia yang kuat.

Tabel II
Sumber Daya Manusia Desa Buluh Duri

No	Uraian Sumber Daya Manusia	Jumlah	Satuan
1	Penduduk dan Keluarga		
	a. Jumlah Penduduk Laki-laki	1643	Orang
	b. Jumlah Penduduk Perempuan	1599	Orang
	c. Jumlah Keluarga	982	Keluarga
2	Sumber Penghasilan Utama Penduduk		
	a. Petani, Pedagang, Buruh Tani	414	Kk
	b. Karyawan BUMN dan Swasta	368	Kk
	c. PNS, Buruh	82	Kk
	d. Jasa	43	Kk
3	Tenaga kerja berdasarkan latar belakang pendidikan		
	a. S-1/Diploma	82	Orang
	b. SLTA	368	Orang
	c. SLTP	143	Orang
	d. SD	200	Orang

	e. Tidak Tamat SD/Tidak Sekolah	114	Orang
--	---------------------------------	-----	-------

Sumber: Kepala Desa Buluh Duri

Menurut pernyataan dari kepala Desa Buluh Duri sumber daya manusia yang ada di Desa Buluh Duri di atas tidak semua masyarakat Desa Buluh Duri bekerja sebagai Karyawan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang memang tempat tinggal mereka tidak disubsidi oleh perusahaan. Mereka memanfaatkan tanah yang memang tanah tersebut masuk ke dalam wilayah hak guna usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela tetapi tanah tersebut sudah dipergunakan sebagai tempat tinggal bagi pensiunan terdahulu sejak zaman Belanda mulai pada tahun 1692 - 1942.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Masyarakat Desa Buluh Duri Dalam Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia, oleh karenanya manusia wajib untuk memelihara, mengelola dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Manusia sebagai makhluk yang sempurna memiliki akal pikiran, sehingga Tuhan Yang Maha Esa memberikan kepercayaan kepada manusia untuk mengelola dan memelihara fungsi dan kegunaan tanah dibawah penguasaan dan pengelolaan manusia tersebut.³¹

Tanah dalam pengertian yuridis sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Salah satu perintah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut maka dibebankan kepada pemerintah sebagai

³¹ Rahmat Ramadhani. "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)*". dalam jurnal *Edu Tech* Vol. 4 No. 1 Maret 2018.

petugasnya dan para pemilik tanah berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasai/dimilikinya.

Sistem pendaftaran tanah dalam prakteknya lebih dikenal dengan sistem publikasi, kegiatannya berupa penyajian data yang dihimpun secara terbuka bagi umum di kantor pertanahan berupa daftar-daftar dan peta-peta sebagai informasi bagi umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar.

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan perintah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menganut sistem publikasi positif (sistem positif) dimana kebenaran data yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif (sistem negatif).³²

Pada sistem negatif, pemerintah tidak menjamin sepenuhnya atas kebenaran data yang disajikan, namun demikian tidak berarti bahwa pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem negatif murni atau yang lebih akrab dikenal dengan istilah sistem pendaftaran stelsel negatif bertendensi positif. Artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya (tidak benar).³³

Desa Buluh Duri ada setelah dibukanya Perkebunan Negara di wilayah ini, yang kemudian pada masa itu dirasa perlu adanya

³² Rahmat Ramadhani. 2018, *Op.Cit*, halaman 32.

³³ *Ibid*, halaman 33.

Pemerintahan Desa untuk mengurus segala kepentingan masyarakat terutama para karyawan perkebunan. Oleh sebab itu Kepala Desa Buluh Duri pada masa lampau diangkat atau diunjuk oleh pimpinan perkebunan dan biasanya adalah salah seorang karyawan juga. Karna seluruh wilayahnya adalah Perkebunan, PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela maka *type* Desa Buluh Duri adalah Desa Perkebunan.

Seiring dengan perubahan zaman maka Desa Buluh Duri mulai berkembang menjadi Desa yang tidak lagi bergantung sepenuhnya pada perusahaan baik secara administrasi, operasional, pembangunan dan juga yang lainnya, akan tetapi tetap harus menjadi mitra yang baik untuk bersama memajukan wilayah ini.

Sumber daya manusia yang ada di Desa Buluh Duri merupakan hal pokok yang wajib dimiliki oleh desa guna mendukung program-program baik desa, pemerintahan pusat maupun daerah yang dimana dalam menentukan suatu keberhasilan pembangunan adalah sumber daya manusia yang kuat.

Tabel III
Sumber Daya Manusia

No	Uraian Sumber Daya Manusia	Jumlah	Satuan
1	Penduduk dan Keluarga		
	a. Jumlah Penduduk Laki-laki	1643	Orang
	b. Jumlah Penduduk Perempuan	1599	Orang
	c. Jumlah Keluarga	982	Keluarga
2	Sumber Penghasilan Utama Penduduk		

	a. Petani, Pedagang, Buruh Tani	414	Kk
	b. Karyawan BUMN dan Swasta	368	Kk
	c. PNS, Buruh	82	Kk
	d. Jasa	43	Kk
3	Tenaga kerja berdasarkan latar belakang pendidikan		
	a. S-1/Diploma	82	Orang
	b. SLTA	368	Orang
	c. SLTP	143	Orang
	d. SD	200	Orang
	e. Tidak Tamat SD/Tidak Sekolah	114	Orang

Sumber: Kepala Desa Buluh Duri

Menurut pernyataan dari kepala Desa Buluh Duri sumber daya manusia yang ada di Desa Buluh Duri di atas tidak semua masyarakat Desa Buluh Duri bekerja sebagai Karyawan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang memang tempat tinggal mereka tidak disubsidi oleh perusahaan. Mereka memanfaatkan tanah yang memang tanah tersebut masuk ke dalam wilayah hak guna usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela tetapi tanah tersebut sudah di pergunakan sebagai tempat tinggal bagi pensiunan terdahulu sejak zaman Belanda mulai tahun 1692 - 1942.

Secara perdata untuk tinggal disebuah lahan atau tanah, seseorang atau badan hukum harus memiliki Hak Milik atas tanah tersebut, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 570 “Hak Milik adalah hak

untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi.³⁴

Adapun menurut Prof. Dr. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., dengan mengacu pada Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebaskan-bebasnya, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang. Melihat perumusan diatas dapat disimpulkan, bahwa hak milik adalah hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan yang lain.

³⁴ P.n.h. Simanjuntak, *Op.Cit.*, halaman, 187.

Karena yang berhak itu dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebebaskan-bebasnya.³⁵

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”.

Al-Qur’an Surah An-Nisa’ Ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا

أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

Menurut keterangan masyarakat dasar mereka untuk tinggal di lahan tersebut adalah telah mendapatkan perizinan yang tidak tertulis atau secara lisan dari pemimpin perusahaan terdahulu dan surat tanah sepihak yang ditanda tangani oleh tokoh masyarakat yang disegani atau yang dituakan (bukan surat pelepasan Hak Guna Usaha). Lagi pula sebagian dari lahan yang digunakan oleh masyarakat untuk tinggal tidak produktif, seperti lahan yang curam, terjal, dan daerah aliran sungai (DAS). Dan secara kemanusiaan masyarakat sudah tinggal sangat lama

³⁵ *Ibid*, halaman 188.

dilahan tersebut dan sudah sangat banyak masyarakat yang menetap dan enggan untuk keluar dari kampung halaman sehingga sulit untuk dikeluarkan dari lahan yang di maksud.

Secara perdata pada Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Pasal tersebut berbunyi: "Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam hal ini masyarakat tidak memiliki hak milik atau sertifikat tanah yang sah menurut Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. Pengakuan dari masyarakat mereka pernah ingin mengajukan pendaftaran tetapi tidak diperbolehkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan alasan tanah yang mereka daftarkan adalah tanah yang termasuk ke dalam wilayah Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III.

PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela yang dominan berlokasi di Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai memiliki luas lahan keseluruhan $\pm 3.490.000$ Ha yang mana data tersebut telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Pemerintah Provinsi Sumatera Utara sejak Tahun 1983. Keseluruhan luas tanah tersebut dibagi untuk beberapa kepentingan, seperti lahan untuk sekolah beserta komplek-komplek perumahan guru, hingga tempat tinggal masyarakat atau Karyawan yang bertugas di PT. Perkebunan Nusantara III tersebut. Kemudian selebihnya digunakan sebagai area industri PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela.

Namun di balik itu, ada beberapa area yang tidak bisa untuk dijadikan sebagai lahan area industri perkebunan, seperti area yang terjal, curam dan lain-lain. Hal tersebut dimanfaatkan oleh sebagian masyarakat dan tidak sedikit di antara mereka menguasai dan mengolahnya menjadi lahan pertanian/perkebunan mereka sendiri dan bahkan di bangun tempat tinggal di area tersebut tanpa memiliki surat kepemilikan yang sah dari pemerintah.

Berikut disajikan data-data luas lahan Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela dan luas lahan setelah dibagi untuk kepentingan masyarakat, luas tanah Hak Guna Usaha Kebun Gunung Pamela adalah sebagai berikut:

$$3490,0 - 1,2623 = 3488,7377 \text{ Ha}$$

Tabel IV
Keterangan Nama Persil

NO	NAMA PERSIL	LUAS/Ha
1.	Sekolah (Lima Lokasi)	2,0221 Ha
2.	Komplek Sekolah	0,0638 Ha
3.	Balai Desa	0,1598 Ha
4.	Jalan Raya	9,3203 Ha
	JUMLAH	11,5660 Ha
5.	Kampung	10,3037 Ha
	JUMLAH	1,2623 Ha

Sumber: Sertifikat Tanah HGU No. 1 tanggal 04 Januari 1983

Total keseluruhan tanah milik Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III adalah 3.490.000 Ha. Kemudian dibagi sebagian tanah untuk kepentingan umum seluas 11.5660 Ha, yaitu berupa sekolah yang berada 5 lokasi total luas tanahnya adalah 2.0221 Ha, kompleks sekolah atau perumahan guru luas tanah yang digunakan adalah 0.0638 Ha, balai desa luas tanah yang digunakan adalah 0.1598 Ha, serta jalan raya yang total luas tanahnya adalah 9.3203 Ha. Total seluruh tanah Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III yang digunakan untuk kepentingan umum adalah 11.5660 Ha, kemudian sebagian tanah milik Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III yang dipergunakan oleh masyarakat untuk wilayah perkampungan luasnya adalah 10.3037 Ha. Jadi sebagian sisa dari keterangan di atas adalah 1.2623 Ha itu tidak bisa dipergunakan sebagai lahan industri atau lahan produksi. Sebab itu luas keseluruhan tanah perusahaan yang bisa dijadikan lahan industri atau lahan perkebunan adalah 3.488.7377 Ha.

Wilayah kampung yang luasnya 10.3037 Ha adalah lahan Hak Guna Usaha yang dikuasai oleh masyarakat. Dalam penguasaannya banyak dari masyarakat mendirikan bangunan berupa tempat tinggal dan tidak memiliki legalitas yang jelas dan tidak sah menurut Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.

B. Akibat Hukum Bagi Masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai Dalam Menguasai Tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela

Menurut Mac Iver & Page masyarakat adalah suatu sistem dari kebiasaan dan tata cara, dari wewenang dan kerja sama antar berbagai kelompok dan penggolongan, dari pengawasan tingkah laku serta kebiasaan manusia.

Menurut Ralph Linton Masyarakat merupakan setiap kelompok yang telah hidup dan bekerjasama cukup lama, sehingga mereka dapat mengatur diri mereka dan menganggap diri mereka sebagai kesatuan sosial dengan batas-batas yang dirumuskan dengan jelas.³⁶

Menurut Soerjono Soekanto ciri-ciri masyarakat pada umumnya adalah sebagai berikut:³⁷

1. Manusia yang hidup bersama sekurang-kurangnya terdiri atas 2 (dua) orang.
2. Bercampur atau bergaul dalam waktu yang cukup lama sehingga menciptakan sistem komunikasi dan peraturan-peraturan yang mengatur hubungan antar manusia.
3. Sadar bahwa mereka merupakan satu kesatuan.
4. Merupakan suatu sistem hidup bersama yang menimbulkan kebudayaan.

Hak-hak masyarakat atau hak-hak warga negara adalah:

1. Hak warga negara diperlakukan sama di depan hukum dan pemerintah.

³⁶Yusnedi Achmad. 2019. *Sosiologi Politik*. Yogyakarta: Deepublish CV. Budi Utama, halaman 7

³⁷*Ibid.*, halaman 8

2. Hak warga negara atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.
3. Hak atau kemerdekaan warga negara Indonesia berserikat, berkumpul dan mengeluarkan pikiran secara lisan atau tulisan.
4. Hak atau kemerdekaan warga negara Indonesia untuk memeluk agama atau keyakinan.
5. Hak dan kewajiban warga negara dalam upaya pertahanan dan keamanan.
6. Hak warga negara mendapatkan pendidikan dan pengajaran.
7. Hak fakir miskin dan anak terlantar dipelihara negara.³⁸

Secara perdata untuk tinggal disebuah lahan atau tanah, seseorang atau badan hukum harus memiliki Hak Milik atas tanah tersebut, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 570 “Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”³⁹

Adapun menurut Prof. Dr. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., dengan mengacu pada Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

³⁸ Mardenis. 2016. *Pendidikan Kewarganegaraan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, halaman 23

³⁹ P.n.h. Simanjuntak. *Op.Cit.*, halaman, 187.

hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang. Melihat perumusan diatas dapat disimpulkan, bahwa hak milik adalah hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan yang lain. Karena yang berhak itu dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebebas-bebasnya.⁴⁰

Menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, yang merupakan ciri-ciri hak milik adalah:

1. Hak milik itu selalu merupakan hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lain. Adapun hak-hak kebendaan yang lainnya yang bersifat terbatas itu berkedudukan sebagai hak anak terhadap hak milik.
2. Hak milik itu ditinjau dari kuantitetnya merupakan hak yang selengkap-lengkapya

⁴⁰ *Ibid*, halaman 188.

3. Hak milik itu tetap sifatnya. Artinya, tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan yang lain. Sedang hak kebendaan yang lain dapat lenyap jika menghadapi hak milik.
4. Hak milik itu mengandung inti (benih) dari semua hak kebendaan yang lain. Sedang hak kebendaan yang lain itu hanya merupakan bagian saja dari hak milik.

Menurut ketentuan Pasal 574 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tiap pemilik sesuatu benda, berhak menuntut kembali bendanya dari siapa saja yang menguasainya berdasarkan hak miliknya itu.⁴¹

Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 188 :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ □

Artinya:

“Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”

Hukum di Indonesia yang mengatur tentang pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang diatur oleh Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang bertugas dan berwenang untuk mendaftarkan tanah-tanah yang ada di Indonesia, Badan Pertanahan

⁴¹ *Ibid.*, halaman 189.

Nasional salah satu nya memiliki tugas untuk mengelola data buku tanah yang berisi daftar bidang-bidang tanah yang telah didaftarkan. Negara memberikan hak kepada masyarakat untuk menguasai bidang-bidang tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah, untuk memperoleh pengakuan terhadap hak milik atas tanah untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan setiap hak atas tanah harus didaftarkan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Indonesia dalam Pasal 1 ayat (1) yang menyatakan “ pendaftaran adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Sudah sangat jelas disebutkan dalam Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia di atas sebidang tanah atau lahan yang pengakuannya adalah miliknya dan menggunakannya hanya untuk kepentingan sendiri itu harus didaftarkan sesuai yang dijelaskan dalam

Peraturan di atas agar dapat diakui oleh negara. Akibat hukum bagi masyarakat dalam menguasai tanah Hak Guna Usaha adalah tidak terdaftar tanahnya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan tidak ada pengakuan dari negara atas tanah tersebut. Jika tanah tersebut tidak terdaftar maka tidak dapat dilakukan jual beli atau pemindahan hak milik sebab tanah tersebut tidak dapat pengakuan dari negara.

Dalam Pasal 1865 buku keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Bab 1 tentang pembuktian pada umumnya “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Sangat jelas disebutkan dan diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata bahwa barang siapa yang mendalilkan atau merasa mempunyai haknya sendiri ataupun membantah hak orang lain, menunjukkan suatu peristiwa, diwajibkan mempunyai atau menunjukkan bukti bahwa benar adanya hak atau peristiwa tersebut. Dalam hal ini masyarakat cukup lemah dalam alat bukti, seperti kita ketahui dalam Pasal 1866 buku keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan alat alat bukti terdiri atas : bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan sumpah, segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam bab-bab berikut.

Alat bukti kepemilikan tanah memang bermacam-macam, yaitu:

1. Sertifikat

Sertifikat tanah berbeda dengan buku tanah. Buku tanah adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang tertera haknya, sedangkan sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak ada yang membuktikan terbalik. Lain lagi arti sertifikat hak tanggungan yang artinya adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kementerian Agraria dan Tata Ruang sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan terhadap kepemilikan tanah.

2. Akta Tanah

Akta tanah, akta ini jenisnya cukup banyak, seperti akta jual beli, waris, hibah, dan sebagainya, yang masing-masing mempunyai fungsi peralihan hak atas tanah yang berbeda. Akta itu sendiri ada yang dinamakan akta otentik dan akta non otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, seperti PPAT Notaris, sedangkan akta non otentik adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang disaksikan oleh pejabat yang bukan yang berwenang, seperti perjanjian jual beli yang ditandatangani para pihak dan dikuatkan oleh saksi-saksi ketua lingkungan seperti RT/RW/Lurah/Kepala Desa. Dari kedua akta yang dinamakan otentik dan non otentik, sudah pasti yang lebih kuat

adalah akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, sedangkan akta non otentik sifatnya sebagai pelengkap alat bukti.

3. Girik, Pethok, Kekitir, dan sejenisnya

Girik aslinya bukan merupakan alat bukti sebagaimana sertifikat tanah, melainkan hanya sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Isi dalam girik meliputi nomor, luas tanah, dan hak kepemilikan atas tanah. Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan Kantor Pajak, tetapi tidak terdaftar pada kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Alat bukti kepemilikan tanah dengan surat girik tidak kuat. Agar girik mempunyai kekuatan hukum harus ditunjang dengan bukti yang lain seperti akta jual beli (AJB), surat waris, wakaf, dan lainnya.

4. Letter C

Letter C merupakan bukti kepemilikan atas tanah seseorang yang dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. Sebenarnya asal mula letter C ini merupakan bukti penarikan pajak pada zaman Belanda, namun pada masa kini dianggap sebagai salah satu bukti kepemilikan tanah. Memang pada letter C disebutkan data tanah tetapi tidak lengkap, dan disebutkan pula sejarah peralihan hak terhadap tanah, seperti kepada siapa dan kapan pernah terjadi peralihan hak, dan data peralihan haknya.

5. Kuitansi

Kuitansi (tanda terima) merupakan surat yang dibuat dan disepakati para pihak yang menandatangani dengan dibubuhi materai secukupnya. Untuk kuitansi yang tidak dibubuhi materai, secara yuridis dinyatakan tidak sah, artinya tidak mempunyai kekuatan hukum. Kekuatan kuitansi dari aspek yuridis bisa dianggap sah apabila diakui oleh para pihak yang menandatangani, sehingga dalam pembuktian secara umum kuitansi diakui kebenarannya, sehingga persyaratan sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara harus adanya kata sepakat, cakap secara hukum, hal tertentu, dan halal.⁴²

Untuk kekuatan hukum, yang dinamakan sertifikat merupakan alat bukti terkuat walau tidak mutlak. Arti tidak mutlak mempunyai kekuatan hukum terkuat di antara alat bukti yang lain terhadap kepemilikan tanah, selama tidak ada pihak lain yang menyangkal dengan pembuktian terbalik. Jika ada pihak lain yang mengadakan pembuktian terbalik, maka sertifikat ini bisa timbul masalah, menjadi beberapa kemungkinan: sertifikatnya dianggap sudah benar secara yuridis dan administrasi atau sebaliknya dianggap tidak memenuhi kebenaran yuridis dan administrasi.⁴³

Untuk mencari kebenaran yang didasarkan yuridis dan administrasi, harus diadakan pengkajian oleh lembaga yang berwenang dan untuk menentukan sertifikat mana yang dianggap benar, harus dikaji dari beberapa aspek, diantaranya dari peralihan haknya baik prosedur

⁴² Mudakir Iskandar Syah. *Op.Cit.*, halaman 53.

⁴³ *Ibid*, halaman 54.

maupun persyaratan administratif, seperti alat bukti lainnya yang melengkapi dalam pembuatan timbulnya sertifikat. Sedangkan kekuatan hukumnya terhadap alat bukti selain sertifikat, yang berupa akta, girik, kuitansi, tetap dikatakan sebagai alat bukti yang saling menguatkan antara yang satu dengan yang lainnya. Sedangkan yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat tanda bukti untuk hak atas tanah dan merupakan alat bukti terkuat serta bisa berdiri sendiri, artinya setelah adanya sertifikat, tidak harus ditunjang keberadaan dengan alat bukti yang lain termasuk semua sertifikat seperti sertifikat hak milik, hak pengelolaan, wakaf, satuan rumah susun, dan hak atas tanah lainnya.⁴⁴

Bukti tulisan yang dimiliki masyarakat adalah bukti sepihak antar masyarakat, sebab itu banyak terjadi kesalah pahaman antar masyarakat mengenai batasan-batasan yang tidak jelas dilahan tempat mereka tinggal karena lahan tersebut adalah wilayah Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III. Sedangkan didalam Pasal 1867 buku keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) adalah Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan, suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

⁴⁴ *Ibid*, halaman 55.

C. Upaya Penyelesaian terhadap Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela oleh masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan sipispis

Pemerintah mempunyai tugas dan tanggung jawab yang multi terhadap rakyatnya, mengatur, membina, melindungi, mensejahterakan terhadap warga negaranya. Walaupun kewenangan pemerintah adalah bisa dikatakan jenis kewenangan tingkat yang tertinggi atau untuk segalanya, namun dalam pelaksanaan pencabutan hak atas tanah, selalu dikawal dengan ketentuan hukum yang berlaku, atau tidak bisa pemerintah bertindak sewenang-wenang. Bila pemerintah membuat kebijakan, untuk pihak warga negara, maka pihak warga negara harus mengikuti kebijakan pemerintah selama pemerintah bertindak masih dalam koridor hukum.

Demi kepentingan bangsa dan kepentingan umum pemerintah berhak untuk mencabut hak atas tanah seseorang pihak masyarakat sebagai pemilik tanah, juga mempunyai hak yang dilindungi secara yuridis.⁴⁵ Namun dalam hal ini masyarakat Desa Buluh Duri tidak memiliki hak yang legal atau pasti dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mampu memperkuat terhadap hak atas tanah yang mereka tinggalkan sebagai tempat tinggal yang tidak memiliki sertifikat tanah yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang.

Setelah dilakukannya observasi tentang permasalahan di atas dan dipaparkan dalam bentuk hasil penelitian, maka berikut akan di sajikan

⁴⁵ *Ibid*, halaman 196.

upaya yang dilakukan tentang penyelesaian terhadap penguasaan tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela oleh masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai sebagai berikut:

1. Upaya atau keinginan dari masyarakat terhadap penguasaan tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III
 - a. Pada zaman Belanda terdahulu mereka mengakui adanya penyerahan atau diperbolehkannya orang tua mereka untuk tinggal di tanah Hak Guna Usaha oleh pimpinan perusahaan dan mereka ingin adanya bukti tertulis dari perusahaan atas penyerahaan tersebut berhubung sekarang sudah semakin banyak masyarakat yang tinggal di tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela.
 - b. Jika ingin ditarik atau diminta oleh perusahaan mereka mengizinkannya tetapi dengan syarat ganti rugi dan benar secara tertulis jangan secara lisan saja.
2. Upaya atau keinginan dari kepala Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis selaku perwakilan pemerintah setempat terhadap penguasaan tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela oleh masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai
 - a. Mendorong pemerintah di atas yang memiliki wewenang atas data pertanahan yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menyelesaikan tentang batas-batas Hak Guna Usaha agar tidak

terjadi kembali masalah-masalah antar masyarakat yang tidak mengetahui secara jelas tentang batasan-batasan lahan tempat tinggal mereka.

- b. Mendorong perusahaan yakni PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela menyampaikan secara transparan/terbuka tentang batas-batas Hak Guna Usaha tersebut agar masyarakat dapat memiliki lahan secara legal atau resmi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah.

Menurut keterangan dari Kepala Desa Buluh Duri sebagai contoh tepatnya pada tahun 2012 telah terjadi di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai yang terletak tepat bersebelahan dengan Desa Buluh Duri terjadi penggusuran terhadap sebagian masyarakat yang tinggal di lahan Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela setelah didatangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) provinsi oleh perusahaan untuk pengukuran lahan Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III dan telah dilakukan upaya mediasi antar perusahaan, manajemen perusahaan dan masyarakat terkait dengan lahan-lahan Hak Guna Usaha yang dikuasi oleh masyarakat sebagai lahan pertanian.

Sebagaimana yang dijelaskan di atas dapat diketahui bahwa berbagai upaya-upaya penyelesaian telah dilakukan oleh yang terkait seperti saran yang disampaikan oleh masyarakat, bahwa mereka bersedia untuk melepaskan tanah tersebut, dengan syarat pihak perkebunan yang

berwewenang memberikan ganti kerugian atas bangunan yang sudah mereka bangun di tanah tersebut. Karena awal cerita pada masa lampau, tanah tersebut memang diberikan oleh pihak PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela kepada masyarakat, namun hal tersebut tidak disertai dengan pemberian secara tertulis, melainkan hanya dengan lisan. Jadi tanah yang mereka ambil alih tersebut masih terdaftar sebagai tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela. Maka dari pada itu, masyarakat yang juga merasa dirugikan, meminta syarat apabila pihak PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela ingin kembali mengambil alih tanah yang sudah menjadi daerah pemukiman oleh beberapa masyarakat.

Dalam hadits Raafi' bin Khudaij disebutkan bahwa Rasulullah *shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda,

نَفَقْتَهُ وَلَهُ شَيْءُ الزَّرْعِ مَنْ لَهُ فَلَيْسَ إِذْنِهِمْ، بِغَيْرِ قَوْمٍ أَرْضٍ فِي زَرْعٍ مَنْ

Artinya :

“Barangsiapa yang menanam di sebuah tanah milik sebuah kaum tanpa izin mereka, maka ia tidak berhak memperoleh dari tanaman itu sedikit pun, dan untuknya (perampas) nafkah yang dikeluarkannya.” (HR. Abu Dawud, Ibnu Majah, Tirmidzi dan ia menghasankannya, dan Ahmad, ia berkata: “Sesungguhnya saya berpegang kepada hukum tersebut atas dasar istihsan; dengan menyelisihinya qiyas.”).

Upaya selanjutnya datang dari kepala desa Buluh Duri selaku pimpinan di daerah tersebut yang menjadi domisili perindustrian PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela, menyampaikan beberapa upaya atau masukkan seperti, selalu memberikan dorongan dan mendesak pihak yang memiliki wewenang tentang data-data pertanian

yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk hadir dan menyertakan data-data dan bukti-bukti batasan tanah Hak Guna Usaha milik PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela, dengan menghadirkan beberapa perwakilan masyarakat agar permasalahan tersebut jelas dan juga tidak kembali adanya salah paham dari pihak perkebunan dengan masyarakat. Dan juga memberikan solusi kepada masyarakat yang telah mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, karena cerita orang tua terdahulu bahwa ada kesepakatan secara lisan dari pihak perkebunan dengan pihak masyarakat untuk memperbolehkan mereka tinggal di atas tanah tersebut.

Kemudian upaya dan saran yang selanjutnya dari kepala desa Buluh Duri ditujukan kepada pihak perkebunan itu sendiri yaitu PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela, untuk lebih jelas lagi dan transparan dengan masyarakat tentang batas-batas tanah yang boleh dikuasai oleh masyarakat dan menjaga komitmen yang telah disepakati jika sebelumnya memang pernah adanya kesepakatan antara pihak perkebunan dengan masyarakat, dengan harapan agar permasalahan seperti ini ke depan tidak terulang kembali dan masyarakat bisa memiliki lahan atau tanah yang resmi dan sesuai dengan ketentuan pemerintah dan Undang-undang yang berlaku.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Latar belakang masyarakat menguasai lahan Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela adalah penuturan atau perkataan dari pimpinan terdahulu PT. Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela pada zaman Belanda sejak tahun 1692 - 1942. Dan surat tanah sepihak yang di tanda tangani oleh tokoh masyarakat yang dituakan atau yang disegani di wilayah tersebut dan bukan surat pelepasan Hak Guna Usaha. Luas tanah Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara III yang dikuasai oleh masyarakat Desa Buluh Duri adalah 10.3037 Ha wilayah perkampungan sesuai data dari sertifikat Hak Guna Usaha milik PT. Perkebunan Nusantara III No 1 tanggal 04 Januari 1983.
2. Akibat hukum bagi masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai dalam menguasai tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela adalah tidak terdaftar tanahnya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan tidak ada pengakuan dari negara atas tanah tersebut. Jika tanah tersebut tidak terdaftar maka tidak dapat dilakukan jual beli atau pemindahan hak milik yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang serta Peraturan Pemerintah sebab tanah tersebut tidak dapat pengakuan dari negara.

3. Upaya penyelesaian terhadap penguasaan tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela oleh masyarakat Desa Buluh Duri Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai, yaitu upaya pertama secara mediasi antar perusahaan, manajemen perusahaan, dengan masyarakat mengenai transparansi atas batasan-batasan tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela. Kemudian mendorong pemerintah di atas yang memiliki wewenang atas data pertanahan yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menyelesaikan tentang batas-batas Hak Guna Usaha agar tidak terjadi kembali masalah-masalah antar masyarakat yang tidak mengetahui secara jelas tentang batasan-batasan lahan tempat tinggal mereka. Serta mendorong perusahaan yakni PT Perkebunan Nusantara III Gunung Pamela menyampaikan secara transparan/terbuka tentang batas-batas Hak Guna Usaha tersebut agar masyarakat dapat memiliki lahan secara legal atau resmi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah

B. SARAN

1. Untuk masyarakat lebih mementingkan alas-alas kepemilikan atau alas-alas hak milik, penguasaan atas tanah atau lahan yang menjadi tempat tinggal (rumah) bagi mereka dan mempunyai legalitas atau alat bukti yang sah menurut Undang-Undang bagi tanah atau lahan yang mereka kuasai dan mereka miliki. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal

570 “Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi .

2. Untuk masyarakat lebih mementingkan akibat hukum akan dampak yang terjadi kedepannya dengan mendaftarkan tanah yang menjadi tempat tinggal dan melihat kejelasan atas tanah tersebut yang mengenai penguasaan tanah bukan miliknya seperti tidak terdaftarnya luas tanah yang dimiliki di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia dan tidak ada pengakuan dari negara atas tanah tersebut, jika tanah tersebut tidak terdaftar maka tidak dapat dilakukan pemindahan hak milik yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang serta Peraturan Pemerintah sebab tanah tersebut tidak dapat pengakuan dari negara. Sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan setiap hak atas tanah harus didaftarkan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Indonesia dalam Pasal 1 ayat (1) yang menyatakan “pendaftaran adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus,

berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

3. Untuk perusahaan lebih memperhatikan izin untuk masyarakat yang menguasai lahan atau tanah Hak Guna Usaha PT Perkebunan Nusantara III dan memberikan ketegasan serta kejelasan kepada masyarakat atas batasan-batasan Hak Guna Usaha yang mereka daftarkan sesuai dengan ketentuan yang diketahui oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yakni secara transparan/terbuka tentang batasan-batasan tersebut. Di dalam Pasal 1867 buku keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) adalah Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan, suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Di jelaskan bahwa untuk mengetahui batasan-batasan yang sah menurut Undang-Undang adalah dengan adanya pembuktian/alat bukti atas tanah/lahan yang mereka kuasai sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka prima.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2016. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: kencana.
- Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia.
- Mardenis. 2016. *Pendidikan Kewarganegaraan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki. 2015. *Pengantar ilmu hukum*. Jakarta: Kencana.
- P.n.h. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.
- 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.
- 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan hak atas tanah*. Jakarta: PT Kharisma Putra Utama.
- Yusnedi Achmad. 2019. *Sosiologi Politik*. Yogyakarta: Deepublish CV. Budi Utama.
- Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional Jilid Kedua*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Zainal Asikin. 2019. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.

B. Jurnal

Rahmat Ramadhani. “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)*”. dalam *Jurnal EduTech* vol. 4 no. 1 maret 2018.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1865-1868.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

D. Internet

PT. Perkebunan Nusantara III, Tentang PT. Perkebunan Nusantara III, Anonim, Tentang PT. Perkebunan Nusantara III Holding <https://www.holding-perkebunan.com/.tentang>, diakses tanggal 30 juni 2020 pukul 21.22 Wib.

PT. Perkebunan Nusantara III, Sejarah PT. Perkebunan Nusantara, Anonim, “Sejarah Perusahaan” <http://www.ptpn3.co.id/sejarah.php?h=tentang-kami>, diakses tanggal 2 juli 2020 pukul 09.15 Wib.