

## TANGGUNG GUGAT TERKAIT PENGGUNAAN LAHAN PERKEBUNAN TIDAK SESUAI PERIZINANNYA BERDASARKAN UU POKOK AGRARIA

Jogi Sumara Habeahan<sup>1)</sup>, Muhammad Bangsu<sup>2)</sup>, Suwito<sup>3)</sup>

<sup>2) 3)</sup> Program Studi Hukum, Fakultas Hukum dan Sosial,  
Universitas Sunan Giri

### Correspondence

Email: jsh99020339@gmail.com

No. Telp: -

Submitted 04 July 2025

Accepted 13 July 2025

Published 14 July 2025

### ABSTRACT

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum mengenai surat pesanan pembelian rumah dalam praktik jual beli perumahan, serta bentuk tanggung gugat atas penggunaan lahan perkebunan yang tidak sesuai dengan izin yang diberikan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Penelitian dilakukan dalam dua tahap, yakni untuk menemukan norma hukum obyektif dan hak serta kewajiban hukum subjektif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pemberian Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2017 dan Peraturan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, serta Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan. Undang-undang ini mewajibkan pelaku usaha mengalokasikan 20% lahan untuk kebun masyarakat. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat menimbulkan tanggung gugat hukum, baik secara perdata berupa ganti rugi, maupun melalui pembatalan sertifikat HGU dalam ranah tata usaha negara.

**Kata kunci:** Tanggung Gugat; Perkebunan; Izin Lahan; Hak Guna Usaha; Hukum Agraria.

### PENDAHULUAN

Indonesia, sebagai negara kepulauan dengan luas daratan sekitar 1,9 juta kilometer persegi, memiliki kekayaan sumber daya alam yang melimpah. Salah satu sektor yang memanfaatkan sumber daya ini dengan baik adalah sektor perkebunan. Perkebunan berperan vital dalam perekonomian Indonesia, baik sebagai penghasil devisa melalui ekspor komoditas seperti kelapa sawit, karet, kopi, teh, dan kakao, maupun sebagai sumber mata pencaharian bagi jutaan warga. Selain itu, sektor ini juga berkontribusi terhadap pembangunan pedesaan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat. Namun, sektor perkebunan menghadapi berbagai tantangan, khususnya terkait dengan penggunaan lahan yang tidak selalu sesuai dengan ketentuan hukum.

Pengelolaan lahan perkebunan di luar Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu tantangan krusial dalam sektor agraria Indonesia. HGU sendiri adalah izin resmi yang diberikan pemerintah kepada individu atau perusahaan untuk mengelola tanah dalam jangka waktu tertentu. Namun, banyak tanah perkebunan yang dikelola tanpa memiliki HGU yang sah, yang mengakibatkan berbagai dampak negatif seperti ketidakpastian hukum, konflik agraria, kerugian ekonomi, dan kerusakan lingkungan. Ketidakjelasan status hukum tanah tanpa HGU berimplikasi pada perlindungan hukum yang minim bagi pengusaha dan

masyarakat lokal. Hal ini membuat pengawasan dan penegakan hukum menjadi sulit dilakukan, sementara praktik penggunaan lahan tanpa HGU berlanjut tanpa sanksi yang tegas.

Konflik agraria menjadi dampak serius dari penggunaan lahan perkebunan di luar HGU. Konflik tersebut seringkali timbul antara perusahaan perkebunan dengan masyarakat lokal yang berpegang pada hak-hak mereka berdasarkan hukum adat. Perselisihan ini sering berakhir dalam konflik yang intens, bahkan bisa memunculkan kekerasan, yang merugikan kedua belah pihak secara signifikan. Selain itu, ketidakpastian hukum juga menghambat investasi di sektor perkebunan karena investor cenderung enggan menanamkan modal di lingkungan hukum yang tidak jelas, sehingga potensi pengembangan sektor perkebunan terhambat dalam skala yang signifikan.

Menurut laporan tahunan dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) pada tahun 2018, sektor perkebunan mengalami jumlah konflik agraria yang mencolok, mencatat sebanyak 144 kasus. Sektor properti berada di urutan kedua dengan 137 kasus (33%), diikuti oleh sektor pertanian dengan 53 kasus (13%), sektor pertambangan 29 kasus (7%), sektor kehutanan 19 kasus (5%), sektor infrastruktur 16 kasus (4%), dan sektor pesisir/kelautan dengan 12 kasus (3%). Dari total konflik agraria di sektor perkebunan, sebanyak 60% atau 83 kasus terkait dengan perkebunan kelapa sawit, yang mencakup sekitar 591.640,32 hektar. Konflik ini terutama terjadi di Pulau Sumatera, Pulau Sulawesi, serta bagian barat dan timur Pulau Jawa.

Pada tahun 2020, meskipun terjadi penurunan jumlahnya, sektor perkebunan tetap menjadi penyumbang utama konflik agraria dengan 122 kasus. Sektor kehutanan melaporkan 41 konflik, sektor pembangunan infrastruktur 30 konflik, sektor properti 20 konflik, sektor pertambangan 12 konflik, sektor fasilitas militer 11 konflik, sektor pesisir dan pulau-pulau kecil 3 konflik, serta sektor agribisnis 2 konflik.

Laporan KPA tahun 2019 mengidentifikasi 93 lokasi seluas 123.064,48 hektar sebagai Lokasi Prioritas Reforma Agraria (LPRA) di bawah Hak Guna Usaha (HGU) perkebunan milik perusahaan swasta. Dari lokasi tersebut, 17 berada di Provinsi Bengkulu dan 16 tersebar di beberapa kecamatan di Kabupaten Bengkulu Utara. Konflik agraria ini memiliki berbagai penyebab, seperti sengketa atas tanah adat, pengambilalihan lahan oleh perusahaan, ketimpangan dalam kepemilikan lahan, dan hilangnya akses masyarakat desa terhadap tanah mereka.

Adanya berbagai konflik yang telah dilaporkan oleh beberapa instansi di atas sangat berbanding terbalik dengan apa yang tercantum di Undang Undang Dasar Pasal 33 ayat 3 yang menjelaskan, bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai

oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dalam pasal tersebut sudah dijelaskan bahwa untuk kemakmuran rakyat, sedangkan konflik-konflik yang terjadi akan menyebabkan masyarakat jauh dari kata kemakmuran, karena sejatinya konflik agraria terjadi karena kepentingan individu atau kelompok di atas kepentingan bersama atau masyarakat.

Selain itu, adanya berbagai permasalahan konflik agraria yang terjadi di Indonesia juga disebabkan karena tidak patuhan hukum oleh masyarakat atau oknum dalam perizinan HGU. Perizinan HGU sudah diatur dalam Undang Undang No. 5 Tahun 1960 pada pasal 28. Pada pasal tersebut sudah sangat jelas di atur seperti halnya tanah siapa yang bisa digunakan, diperuntukan apa saja, dan perusahaan tersebut layak serta menggunakan teknik yang baik atau tidak. Kebanyakan konflik agraria yang terjadi dikarenakan aspek-aspek tersebut telah terjadi pelanggaran sehingga menimbulkan protes dari masyarakat yang dikemudian hari menjadikan konflik agraria.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelajahi secara lebih mendalam persoalan konflik agraria, khususnya terkait dengan Hak Guna Usaha (HGU) di wilayah Bengkulu Utara, dengan membandingkan berbagai kasus konflik dan upaya penyelesaiannya. Lembaga pemerintah sering kali dikritik karena pendekatan mereka yang dinilai kurang menyeluruh dan komprehensif dalam menangani konflik agraria.(5)

Kerugian ekonomi yang timbul akibat penggunaan lahan perkebunan tanpa HGU dirasakan oleh negara dan masyarakat. Negara kehilangan potensi pendapatan dari pajak dan retribusi yang dapat diperoleh dari pengelolaan lahan secara sah. Bagi masyarakat, ketidakpastian hukum terkait kepemilikan lahan menghambat akses mereka terhadap modal dan teknologi, yang berdampak langsung pada produktivitas perkebunan yang rendah. Produktivitas yang rendah ini mempengaruhi kesejahteraan masyarakat yang sangat bergantung pada sektor perkebunan. Perusahaan perkebunan yang beroperasi tanpa HGU juga tidak memberikan kontribusi optimal bagi perekonomian nasional karena mereka beroperasi di luar kerangka hukum yang berlaku.

Dampak lingkungan dari penggunaan lahan perkebunan tanpa HGU juga sangat besar. Praktik pembukaan lahan yang tidak terkendali sering kali mengabaikan prinsip-prinsip pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan, sehingga menyebabkan degradasi lahan, deforestasi, dan kerusakan ekosistem yang mengancam keanekaragaman hayati. Selain itu, pembukaan lahan tanpa izin yang sesuai meningkatkan risiko terjadinya bencana alam seperti banjir dan tanah longsor, yang berdampak negatif pada kehidupan masyarakat sekitar.

Kerusakan lingkungan ini juga berdampak pada perubahan iklim, mengingat pentingnya hutan tropis Indonesia dalam menyerap emisi karbon.

Hambatan dalam pembangunan infrastruktur juga menjadi konsekuensi dari penggunaan lahan perkebunan di luar HGU. Ketidakpastian status hukum lahan menyulitkan pemerintah dalam mengalokasikan lahan untuk pembangunan fasilitas umum seperti jalan, irigasi, dan fasilitas publik lainnya. Kondisi ini menghambat upaya pemerintah meningkatkan kualitas infrastruktur yang pada akhirnya berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Pembangunan infrastruktur yang tertunda atau terhambat juga berdampak pada aksesibilitas dan konektivitas antar daerah, yang seharusnya menjadi pendorong utama dalam pengembangan ekonomi regional.

Faktor-faktor yang mendorong penggunaan lahan perkebunan di luar HGU meliputi akses terbatas terhadap informasi tentang prosedur perolehan HGU, biaya dan prosedur yang kompleks, serta kekuatan adat dan tradisi di beberapa wilayah. Banyak penduduk, terutama di pedesaan, memiliki keterbatasan dalam mendapatkan informasi tentang cara memperoleh HGU. Proses untuk memperoleh HGU sering dianggap rumit dan mahal, sehingga banyak yang memilih untuk mengelola lahan tanpa memiliki HGU yang sah. Di beberapa daerah, tanah dikelola berdasarkan hukum adat yang belum diakui secara resmi oleh pemerintah, sehingga status hukumnya menjadi tidak jelas. Lemahnya pengawasan dan penegakan hukum oleh pemerintah juga menyebabkan meningkatnya praktik penggunaan lahan tanpa HGU yang tidak terkendali.

Untuk mengatasi masalah penggunaan lahan perkebunan di luar HGU, diperlukan upaya strategis yang melibatkan berbagai pihak. Pemerintah harus menyederhanakan prosedur dan mengurangi biaya untuk memperoleh HGU agar lebih terjangkau. Selain itu, penting untuk meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya legalitas penggunaan lahan dan prosedur perolehan HGU. Penguatan pengawasan dan penegakan hukum terhadap penggunaan lahan perkebunan tanpa HGU juga harus dilakukan untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan. Pengakuan hukum terhadap hak-hak ulayat atau adat yang berlaku di masyarakat setempat juga perlu dipertimbangkan, dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional. Terakhir, pengembangan mekanisme penyelesaian konflik agraria yang adil dan efektif sangat penting untuk mencegah terjadinya kekerasan dan kerugian yang lebih besar.

Dengan mengatasi masalah-masalah tersebut, diharapkan sektor perkebunan di Indonesia dapat berkembang secara berkelanjutan, memberikan manfaat ekonomi yang

maksimal, serta menjaga kelestarian lingkungan dan kesejahteraan masyarakat. Penanganan efektif terhadap penggunaan lahan perkebunan di luar HGU akan meningkatkan kepastian hukum, mendorong investasi, dan mengoptimalkan potensi sektor perkebunan sebagai salah satu pilar utama perekonomian Indonesia. Melalui pendekatan komprehensif dan kolaboratif, diharapkan dapat tercipta solusi yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, pendekatan yang dipilih adalah pendekatan kualitatif. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan Hukum Primer, terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian. Dalam hal penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku teks tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Prosedur Pemberian Izin Mengelola Lahan Perkebunan di Kawasan Industri**

Di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria Pasal 28 Ayat 1 menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan, pertanian, perikanan, dan/atau peternakan. Sebelum diberlakukannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, pengertian tanah negara ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953. Di dalam Peraturan Pemerintah tersebut tanah negara disebut sebagai tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Substansi dari pengertian tanah negara ini adalah tanah-tanah yang memang bebas dari hak-hak yang melekat diatas tanah tersebut, baik hak barat maupun hak adat atas tanah. Namun dengan diterbitkannya UU PA Tahun 1960, maka pengertian tanah Negara bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Artinya, negara dikonstruksikan bukan sebagai pemilik tanah, negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak selaku badan penguasa yang diberikan wewenang dalam hal sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;

2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air dan ruang angkasa itu;

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. (Nainggolan, 2016, p. 26)

Selanjutnya dalam prosedur pemberian izin Hak Guna Usaha dibutuhkan beberapa subjek yang ketentuannya telah diatur di dalam Pasal 30 UU PA yang menjelaskan pemegang hak atas tanah, yaitu :

a. Warga Negara Indonesia

Subjek ini memiliki ketentuan tersendiri seperti :

a). Telah dewasa (usia 21 tahun ke atas).

b). Tidak berada di bawah pengampunan.

b. Badan Hukum Indonesia

Untuk menjadi subjek Hak Guna Usaha, badan hukum harus memenuhi syarat-syarat, yaitu :

a). Didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia.

b). Berkedudukan di Indonesia.

Pemberian Hak Guna Usaha juga harus memberikan gambaran terkait dengan objek yang akan digunakan. Objek Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Jika tanah yang diberikan Hak Guna Usaha tersebut merupakan tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha baru dapat dilakukan setelah adanya pelepasan hak dari kawasan hutan. Demikian juga bila di atas tanah tersebut terdapat hak-hak lain, maka pemberian Hak Guna Usaha baru dapat dilakukan apabila pelepasan hak yang sebelumnya telah selesai. Ketentuan terkait dengan hal ini sesuai dengan ketentuan yang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Dalam konteks luas tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Usaha terdapat dalam Pasal 5 Ayat 1 No. 40 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa luas minimum tanah yang diberikan kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar. Untuk luas tanah yang diberikan kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, mengingat luas tanah yang diperlukan untuk melaksanakan usaha yang paling berdaya guna di bidang usaha sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 Ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. (Nainggolan, 2016, p. 29)



## **Tanggung Gugat Penggunaan Lahan Perkebunan di Kawasan Industri Yang Tidak Sesuai Dengan Pemberian Izin**

Konflik antara rakyat dan perkebunan yang semula merupakan konflik horizontal antara rakyat dan perusahaan perkebunan telah meningkat menjadi masalah hukum dan kriminal, yang apabila tidak segera dicarikan penyelesaiannya akan mempunyai dampak yang lebih serius lagi mulai dari kerugian secara ekonomi tetapi juga akan menciptakan suatu masyarakat yang tertib. Apabila merujuk pada Pasal 1 Huruf D PP No. 224 Tahun 1961, yang menyebutkan :

*“Tanah-tanah yang dalam rangka pelaksanaan landreform akan dibagikan menurut ketentuan dalam peraturan ini ialah.....tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria”. Selanjutnya pada penjelasan ketentuan pasal tersebut disebutkan bahwa: “tanah-tanah lain yang dikuasai langsung oleh negara, yang akan ditegaskan lebih lanjut, misalnya bekas tanah-tanah partikelir, tanah-tanah dengan hak guna usaha yang telah berakhir waktunya, dihentikan atau dibatalkan, tanah-tanah kehutanan yang telah diserahkan kembali oleh penguasaannya...”*. Berpangkal pada pendirian pasal tersebut khususnya terhadap HGU yang telah berakhir jangka waktunya atau sebentar lagi akan habis masa waktunya ditetapkan sebagai tanah obyek landreform yang untuk seterusnya didistribusikan kepada petani. (Kafrawi, 2022, p. 645)

Paling tidak terhadap HGU yang rentan terhadap konflik. Atau dengan perpanjangan HGU tetapi dengan persyaratan-persyaratan khusus. Di Negara Indonesia apabila terjadi sengketa tanah terutama sengketa secara vertikal antara masyarakat dengan pemerintah, maka kebijakan atau peraturan yang dibuat oleh pemerintah merupakan faktor terpenting dalam penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa terhadap kasus-kasus pertanahan dalam lingkup perdata umumnya ditempuh melalui jalur pengadilan yang dianggap kurang adil oleh masyarakat karena sering terjadi keberpihakan kepada kelompok tertentu.

### **Pendekatan Non-Litigasi**

Pendekatan non-litigasi mengacu pada upaya penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan. Metode ini sering kali lebih cepat dan dapat menghasilkan solusi yang lebih berkelanjutan dengan melibatkan mediasi atau musyawarah. Dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan terkait HGU di luar batas yang ditetapkan, pendekatan non-litigasi mencakup berbagai upaya penyelesaian di luar pengadilan. Pendekatan ini dianggap lebih cepat, fleksibel, dan mampu mencapai solusi yang berkelanjutan dengan mempertimbangkan nilai-

nilai budaya dan tradisi lokal. Beberapa metode penyelesaian non-litigasi yang umum digunakan meliputi:

a) Melalui Lembaga Adat

Melibatkan tokoh-tokoh adat atau lembaga adat yang diakui untuk memediasi sengketa. Fokusnya adalah penyelesaian damai dengan mempertimbangkan nilai-nilai adat dan kearifan lokal.: Proses musyawarah yang dipimpin oleh tokoh adat untuk mencapai kesepakatan kolektif yang sesuai dengan kepentingan masyarakat dan keadilan sosial.

Penyelesaian konflik pertanahan terkait Hak Guna Usaha (HGU) melalui adat adalah pendekatan yang menghormati dan mempertimbangkan nilai-nilai serta tradisi lokal yang mendalam dalam masyarakat. Secara tradisional, masyarakat adat memiliki struktur internal yang efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah yang melibatkan berbagai pihak. Pendekatan ini meliputi musyawarah dan mufakat sebagai cara utama untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima semua pihak, dengan tokoh-tokoh adat atau pemimpin lokal berperan sebagai mediator yang dihormati. Selain itu, penggunaan hukum adat sebagai acuan dalam penyelesaian sengketa juga umum ditemui di beberapa daerah, di mana norma-norma adat mengatur kepemilikan, penggunaan, dan resolusi sengketa tanah dengan prinsip yang diterima secara sosial. Proses ini kadang-kadang juga disertai dengan upacara atau ritual yang tidak hanya mengakhiri sengketa secara formal tetapi juga memperkuat jaringan sosial dan spiritual di antara pihak-pihak yang berselisih. Dengan menekankan keputusan bersama dan partisipatif, pendekatan ini memungkinkan masyarakat adat untuk mencapai konsensus yang adil dan berkelanjutan, mengurangi potensi konflik di masa depan tanpa melibatkan proses formal di pengadilan yang memakan waktu dan biaya.

Pendekatan ini sungguh menghargai nilai-nilai kultural dan warisan lokal dalam menangani persoalan tanah. Meskipun tidak diakui secara resmi oleh hukum nasional, penyelesaian sengketa pertanahan melalui adat sering kali menghasilkan solusi yang lebih berkesinambungan dan diterima oleh warga setempat, yang dapat mengurangi potensi konflik di masa depan.

Penyelesaian konflik pertanahan melalui lembaga adat mengikuti pola yang sesuai dengan kebijaksanaan tradisional di tiap daerah adat. Sebagai contoh konkret, di Provinsi Kalimantan, terdapat penerapan sistem "Mantir Adat". Di sini, proses penyelesaian dimulai dengan musyawarah di bawah pimpinan Mantir Adat, seorang tokoh adat yang sangat dihormati dalam komunitas setempat.



Jika musyawarah mencapai kesepakatan, Mantir Adat akan mengeluarkan surat perdamaian atau penyelesaian. Surat tersebut memiliki keabsahan hukum yang diakui dalam komunitas adat dan sering kali diserahkan kepada Kepala Desa untuk tindak lanjut administratif terkait tanah.

Proses ini menunjukkan pentingnya lembaga adat dalam menangani sengketa pertanahan dengan memperhitungkan nilai-nilai lokal dan prosedur yang terbukti efektif di kalangan masyarakat setempat. Pendekatan ini juga memfasilitasi penyelesaian yang lebih efisien dan berkelanjutan tanpa melibatkan biaya dan waktu yang besar, serta meningkatkan keharmonisan sosial dalam komunitas adat tersebut.

b) Melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)

BPN berperan sebagai mediator netral untuk memfasilitasi dialog antara pemegang HGU dan pihak-pihak terkait lainnya dengan mempertimbangkan ketentuan hukum yang berlaku. BPN melakukan klarifikasi batas lahan secara resmi untuk menghindari ambiguitas atau interpretasi yang berbeda mengenai batas lahan yang menjadi sumber sengketa.

Penyelesaian sengketa pertanahan terkait penggunaan Hak Guna Usaha (HGU) melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengikuti prosedur yang diatur secara ketat dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 (Perpres 10/2006). Menurut ketentuan Pasal 38 ayat (1) dan (2) Perpres 10/2006, pelaksanaan mediasi dilakukan dalam waktu maksimal 30 hari, dengan mediator yang berasal dari BPN Pusat. Hal ini menunjukkan komitmen untuk menyelesaikan sengketa secara efisien dan tepat waktu.

Selain itu, Pasal 24 ayat (1) Perpres 10/2006 menegaskan bahwa setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri berwenang untuk menyelesaikan sengketa dan konflik yang terjadi. Hal ini menegaskan kewenangan penuh BPN dalam mengambil langkah langkah konkret untuk mengakhiri sengketa secara resmi dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Lebih lanjut, Pasal 6 ayat (7) dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang juga berlaku dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan, menekankan pentingnya penggunaan metode alternatif seperti arbitrase atau mediasi untuk mencapai penyelesaian yang berkeadilan tanpa melalui proses litigasi yang panjang.

Dengan demikian, proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui BPN tidak hanya mengedepankan kecepatan dan efisiensi dalam penanganan kasus, tetapi juga memastikan

bahwa semua langkah yang diambil berada dalam koridor hukum yang jelas dan transparan, demi mencapai solusi yang berkelanjutan dan adil bagi semua pihak yang terlibat.

Pendekatan non-litigasi memiliki beberapa keunggulan seperti kecepatan, fleksibilitas, dan penghargaan terhadap budaya lokal. Dengan melibatkan lembaga adat atau mediasi dari BPN, para pihak dapat mencapai kesepakatan yang adil dan berkelanjutan, yang sesuai dengan nilai-nilai budaya dan hukum yang berlaku. Pendekatan ini merupakan langkah penting untuk mengurangi potensi konflik lebih lanjut serta mendukung stabilitas sosial dan ekonomi di masyarakat setempat.

### **Pendekatan Litigasi**

Secara mendalam, pendekatan litigasi dalam penyelesaian konflik atau sengketa pertanahan terkait penggunaan Hak Guna Usaha (HGU) di luar batas yang ditetapkan merujuk pada penggunaan proses formal di pengadilan. Meskipun prosesnya lebih terstruktur dan memakan waktu lebih lama dibandingkan metode non-litigasi, litigasi sering kali menjadi opsi terakhir setelah upaya penyelesaian di luar jalur pengadilan tidak berhasil memperoleh kesepakatan yang memuaskan semua pihak. Berikut adalah tahapan-tahapan yang terlibat dalam pendekatan litigasi:

#### **1. Gugatan untuk Pemutusan Hak**

- a) Pihak yang merasa haknya terganggu atau dilanggar dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menentukan kepemilikan atau hak penggunaan lahan yang sah.
- b) Gugatan harus didukung oleh bukti yang jelas dan relevan yang mendukung klaim atas kepemilikan atau penggunaan lahan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

#### **2. Persidangan**

- a) Setelah gugatan diajukan, sidang pengadilan akan dilaksanakan untuk mendengarkan argumen dari kedua belah pihak.
- b) Dalam sidang ini, kedua pihak akan mempresentasikan bukti-bukti dan argumen hukum mereka kepada hakim yang memimpin sidang.
- c) Tujuan persidangan adalah untuk mengklarifikasi fakta-fakta yang disengketakan dan menerapkan hukum yang relevan untuk memutuskan sengketa secara adil dan objektif.

#### **3. Putusan Pengadilan**

- a) Setelah mempertimbangkan semua argumen dan bukti dari kedua belah pihak, hakim akan mengeluarkan putusan pengadilan.
- b) Putusan ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan menentukan hak-hak masing-masing pihak terkait dengan lahan yang disengketakan.

- c) Hakim akan mempertimbangkan ketentuan hukum yang berlaku, bukti yang diajukan, serta prinsip keadilan dalam membuat keputusannya.

#### 4. Pelaksanaan Putusan

- a) Putusan pengadilan harus dijalankan oleh semua pihak yang terlibat dalam sengketa untuk menyelesaikan masalah secara hukum.
- b) Langkah ini termasuk memastikan kepatuhan terhadap putusan hakim, yang bertujuan untuk mengakhiri sengketa secara resmi dan memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan atau penggunaan lahan.

Pendekatan litigasi memberikan beberapa keunggulan seperti penyelesaian yang final, perlindungan hukum yang komprehensif, dan resolusi konflik yang tuntas. Dengan keputusan yang jelas dari pengadilan, litigasi dapat membantu mengakhiri sengketa secara resmi dan mengurangi potensi konflik lebih lanjut. Pendekatan ini diambil ketika upaya-upaya penyelesaian di luar pengadilan tidak mencapai kesepakatan yang dapat diterima semua pihak, sehingga proses formal di pengadilan diperlukan untuk menyelesaikan sengketa secara hukum dan adil.

### KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut, Prosedur pemberian Hak Guna Usaha diatur oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 7 Tahun 2017 mengenai Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha, dan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Untuk pemberian Hak Guna Usaha kepada Pelaku Usaha Perkebunan, aturan ini diatur oleh Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan, yang mengharuskan alokasi 20% lahan di luar Hak Guna Usaha untuk Kebun Masyarakat.

Pelaku usaha perkebunan dapat menjadi terkena tuntutan hukum jika mereka tidak mematuhi kewajiban yang diatur dalam hukum dan menyebabkan kerugian kepada pihak lain. Tuntutan hukum dapat dilakukan melalui ganti rugi secara perdata atau tata usaha negara dengan pembatalan sertifikat Hak Guna Usaha (HGU).

### REFERENSI

Adys, A. K. (2019). Sistem Hukum dan Negara Hukum: Telaah Kritis Penegakan Hukum di Indonesia. Suluh Media.

- Amaliyah, A., Ma'ruf, M. A., Sary, N., & Bitu, S. G. (2021). Reforma agraria dan penanganan sengketa tanah. *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1).
- Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12(1), 1–17.
- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Firman, F. (2018). *Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*.
- Ismaya, S. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan*. Graha Ilmu.
- Istijab, I. (2018). Penyelesaian sengketa tanah sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Widya Yuridika*, 1(1), 234794.
- Kumalasari, P. A., & Sudiarta, I. K. (2020). Pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah atas penggunaan tanah perseorangan tanpa pembebasan oleh pemerintah. *Jurnal Kertha Semaya*, 8(3), 301–318.
- Kurniati, N., & Fakhriah, E. L. (2017). BPN sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016. *Sosiohumaniora*, 19(2), 95–105.
- Kolompoy, D. (2019). Sengketa tanah akibat perbuatan melawan hukum ditinjau dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Privatum*, 7(3).
- Kusbianto, K. (2018). Penyelesaian sengketa tanah perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) perkebunan di Sumatera Utara. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 6(1), 109–125.
- Marzuki, P. M. (2021). *Pengantar Ilmu Hukum*. Prenada Media.
- Meiranda, A., Syamsunasir, S., Sukendro, A., & Widodo, P. (2023). Upaya hukum terhadap penyelesaian sengketa tanah ulayat di Kabupaten Kampar guna menjaga keamanan nasional. *Jurnal Analisis Hukum*, 6(1), 99–114.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media.
- Sekarmadji, A., & Moechthar, O. (2023). *Seri Hukum Agraria: Alternatif Penyelesaian Sengketa Pemanfaatan Ruang*. Airlangga University Press.
- Sugiharto, E. (2018). Analisis terhadap sengketa tanah terkait penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2849 (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 496/K/TUN/2017). *Jurnal Hukum Adigama*, 1(1), 462–487.
- Sulasno, I. Z., & Eprilia, F. F. (2022). Menakar eksistensi dan perlindungan hukum terhadap sengketa hak atas tanah masyarakat hukum adat berdasarkan hukum positif Indonesia (Studi kasus perkebunan sawit di Kalimantan Selatan). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 3(3), 180–198.

