

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MASYARAKAT DENGAN PT.
LONSUM KELAPA SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH
PILIH GUMAY TALANG LAHAT MENURUT PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA
USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh
Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Palembang**

**Oleh :
RIRIS DAMAYANTI
502012253**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2016**

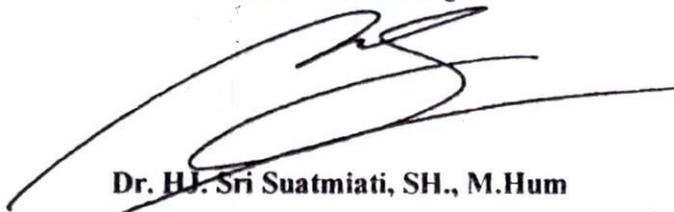
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : RIRIS DAMAYANTI
NIM : 50 2012 253
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
**Judul Skripsi : PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
MASYARAKAT DENGAN PT. LONSUM KELAPA
SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH
PILIH GUMAY TALANG LAHAT MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN
1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA
BANGUNAN DAN IIAK PAKAI ATAS TANAH**

Disetujui Untuk Kepada
Panitia Ujian

Palembang, Agustus 2016
Dosen Pembimbing



Dr. HJ. Sri Suatmiati, SH., M.Hum

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
MASYARAKAT DENGAN PT. LONSUM KELAPA
SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH
PILIH GUMAY TALANG LAJAT MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN
1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA
BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH.



Nama : RIRIS DAMAYANTI
Nim : 50 2012 253
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pembimbing

Dr. HJ. Sri Suatmiati, SH., M.Hum (

Palembang, September 2016

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :
Ketua : Dr. Arief W. Wardhana, SH., M.Hum

Anggota : 1. H. Samsul Hadi, SH., MH
2. Mulyadi Tanzili, SH., MH

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

(Dr. HJ. Sri Suatmiati, SH., M.Hum)
NBM/NIDN:791348/0006046009

SURAT PERNYATAAN ORISINIL SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **RIRIS DAMAYANTI**
Status : Mahasiswa Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Palembang
NIM : 50 2012 253
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul :

“ PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ANTARA MASYARAKAT DENGAN PT. LONSUM KELAPA SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH PILIH GUMAY TALANG LAHAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH ”

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebut sumbernya. Demikianlah surat pernyataan ini saya buat, saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Palembang, 16 Agustus 2016

Yang menyatakan

METERAI
TEMPEL
TG.
C4A00AEF024086046

6000
ENAM RIBU RUPIAH

RIRIS DAMAYANTI

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

- " Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu " (QS. Al-Baqarah: 185)
- " Tidak ada yang tidak mungkin apabila kita mewujudkannya dengan cara yang benar dan kita sukai "

Kupersembahkan Kepada:

- ❖ Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW, yang selalu menjadi acuan dan suritauladanku.
- ❖ Papa dan Mama ku yang tercinta, terkasih dan tersayang.
- ❖ Ayuk Kakak Adik kandungku dan Keronakan ku yang terkasih dan tersayang.
- ❖ Macitu ku yang tersayang.
- ❖ Sahabat-sahabat seperjuangan satu daerah asal.
- ❖ Teman-teman satu almamater.
- ❖ Almamater yang ku banggakan.

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MASYARAKAT DENGAN PT.
LONSUM KELAPA SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH
PILIH GUMAY TALANG LAHAT MENURUT PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA
USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH**

ABSTRAK

Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 berisikan tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang maksudnya adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sistem pemerintahan desa yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sering kali terabaikan oleh perangkat-perangkat desa yang terkait didalamnya. Maka penulis mengkaji data dan fakta yang terjadi terhadap penerapan PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dalam penyelesaian sengketa tanah dengan PT. Lonsum.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yang didukung data lapangan, penelitian kepustakaan, dan data yang diperoleh dari internet. Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang ilmu hukum. Dan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tentang apa dan bagaimana PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dalam penyelesaian sengketa tanah.

Dari hasil penelitian penulis mengambil kesimpulan bahwa PT. Lonsum telah melanggar beberapa pasal dari PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan pengambilan jalur alternatif dalam penyelesaian sengketa diluar persidangan memberikan sebuah kesepakatan yang harus dipenuhi oleh PT. Lonsum dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Namun sayangnya PT. Lonsum tidak dapat memenuhi isi kesepakatan yang ditelah dibuat hingga akhirnya pihak desa melakukan pengklaiman kembali akan hak atas tanah yang disengketakan.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa Tanah, Hak-Hak Atas Tanah.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT serta shalawat dan salam kita ucapkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, akhirnya penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini, yang diajukan guna melengkapi persyaratan wajib dalam rangka menempuh ujian akhir Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Skripsi ini berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ANTARA MASYARAKAT DENGAN PT. LONSUM KELAPA SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH PILIH GUMAY TALANG LAHAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH”** yang dengan usaha maksimal telah penulis perbuat sehingga diangani pembaca ini, baik mengenai susunan kalimat maupun lainnya. Pada kesempatan ini pula, dengan kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa atas keridohannya sehingga selesainya pembuatan skripsi ini.
2. Bapak Abdul Djazuli, SE., MM selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Ibu Dr. HJ. Sri Suatmiati, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Pembantu Dekan I, II, III, IV lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Ibu Dr. HJ. Sri Suatmiati, SH., M.Hum selaku Pembimbing Skripsi Penulis.
6. Bapak MH. Thoan Basri, SH selaku Pembimbing Akademik Penulis.

7. Seluruh Staf Karyawan dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

8. Kepada kedua orang tua yang selaku memberikan dukungan serta doanya.

9. Kepada saudara-saudaraku yang tidak pernah bosan memberikan saran serta nasehatnya.

Atas semua bimbingan dan bantuannya penulis mengucapkan banyak terima kasih, semoga segala kebaikan yang telah diberikan mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT, Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang,

Penulis

Riris Damayanti

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	6
C. Ruang Lingkup dan Tujuan	7
D. Kerangka Konseptual	8
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Tinjauan Umum Tentang PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah	12
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	19

C. Tinjauan Umum Tentang Jalur Alternatif Diluar	
Pengadilan (ADR)	28
BAB III PEMBAHASAN	38
A. Penerapan PP. No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah antara masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit	38
B. Penyelesaian sengketa tanah masyarakat dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit di Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih Gumay Talang Lahat	47
BAB IV PENUTUP	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 berisikan tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang maksudnya adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha telah di tentukan luas minimumnya yaitu 5 hektar, dan luas maksimum yang dapat diberikan kepada perorangan adalah 25 hektar. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan. Tanah yang akan

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun, sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan. Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha Bangunan di atas tanah yang sama. Hak Pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Pakai wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat

Dilihat dari penjelasan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 diatas penulis menyesuainya dengan kasus yang diteliti bahwasannya PT. Lonsum Kelapa Sawit membeli tanah masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih diluar dari batas HGU, karena adanya PP tersebut masyarakat desa meminta kepada PT. Lonsum untuk mengembalikan hak atas tanah yang di luar batas HGU kepada masyarakat desa lagi. Di sini terjadi sengketa karena PT. Lonsum tidak mau memenuhi permintaan masyarakat desa dikarenakan tanah yang diluar batas HGU tersebut telah di tanam tumbuhan dengan kelapa sawit, karena keputusan PT. Lonsum seperti itu akhirnya masyarakat desa melakukan pengklaiman terhadap tanah yang diluar batas HGU tersebut.

Pada tahun 2015 tepatnya bulan November PT. Lonsum dan Kepala Desa Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih melakukan pertemuan di kota Palembang, guna menyelesaikan masalah sengketa tanah yang diluar batas HGU tersebut dengan cara nonlitigasi. Dari hasil pertemuan tersebut masing-masing pihak menyepakati akan perjanjian yang di buat untuk penyelesaian sengketa tanah tersebut. Perjanjian yang dibuat berisikan bahwa PT. Lonsum akan mendapatkan izin usaha diatas tanah yang diluar HGU tersebut dengan syarat :

- a. PT. Lonsum harus membayar kepada masing-masing desa uang sebesar Rp. 145.000.000,- , uang tersebut akan di berikan kepada masyarakat desa pemilik tanah yang diluar HGU.

b. PT. Lonsum harus memberikan uang sebesar Rp. 7.500.000,- setiap bulannya, uang tersebut akan dimasukkan kedalam kas masing-masing desa.

c. PT. Lonsum harus membuka lowongan pekerjaan khusus untuk penduduk asli Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih, masing-masing desa 30 orang.

Dari syarat-syarat perjanjian tersebut PT. Lonsum baru melaksanakan satu syarat yaitu syarat ketiga, namun dari syarat ketiga tersebut PT. Lonsum baru menerima 14 orang pekerja. Alasannya PT. Lonsum melakukan penyeleksian dalam mempekerjakan penduduk asli Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih sesuai dengan kemampuan. Sedangkan syarat pertama dan syarat kedua, sampai sekarang belum dilaksanakan oleh PT. Lonsum.

Dari sikap PT. Lonsum tersebut akhirnya kepala desa dan tim memberikan pertanyaan kapan kedua syarat yang belum dilaksanakan tersebut akan dilaksanakan oleh PT. Lonsum, pada bulan Desember 2015 PT. Lonsum meminta kepada masing-masing kepala desa, untuk memberi waktu hingga bulan Maret 2016. Dengan pernyataan PT. Lonsum tersebut masing-masing kepala desa menyepakati untuk memberikan jangka waktu kepada PT. Lonsum untuk melaksanakan kedua syarat tersebut. Apabila pada bulan Maret 2016 PT. Lonsum masih belum melengkapi persyaratan dalam perjanjian yang dibuat maka pihak desa akan mengambil alih atas tanah yang diluar batas HGU secara paksa.

Dari data diatas bahwa sengketa tanah tersebut belum dapat dikatakan selesai masih dalam bentuk rencana penyelesaian sengketa dikarenakan, PT. Lonsum masih belum menyelesaikan syarat-syarat dalam perjanjian yang telah mereka buat. Sengketa tanah ini dikatakan selesai keputusannya pada bulan Maret sesuai dengan janji dari PT. Lonsum Kelapa Sawit. Dalam penyelesaian sengketa terdapat dua cara yang dapat dipilih oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang pertama melalui jalur pengadilan dan yang kedua melalui jalur tanpa pengadilan (ADR)¹ , di lihat dari kasus ini para pihak memilih jalur alternatif diluar pengadilan (ADR).

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penyelesaian sengketa perdata di samping dapat diajukan ke peradilan umum juga terbuka kemungkinan diajukan melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Alternative Dispute Resolution (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati dengan cara :

- a. Konsultasi
- b. Negosiasi
- c. Mediasi
- d. Konsiliasi
- e. Penilaian Ahli²

¹ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta, Juni 2011, Sinar Grafika.

² Abdul Hamid Usman, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Palembang, September 2014

Dari kasus ini, para pihak telah melakukan cara mediasi, negosiasi adalah penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang bersangkutan. Sehubungan dengan uraian di atas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan hukum yang berkaitan dengan rencana penyelesaian sengketa tanah dan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dalam mengatur batas tanah yang menjadi sengketa tersebut. Oleh karena itu, penulis menyusun skripsi dengan judul **PENYELESAIAN SENGEKETA TANAH MASYARAKAT DENGAN PT. LONSUM KELAPA SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH PILIH GUMAY TALANG LAHAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH.**

B. Permasalahan

1. Bagaimanakah penerapan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha dalam sengketa tanah antara masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit ?
2. Bagaimanakah bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

Sejalan dengan objek yang diteliti dan untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas maka ruang lingkup penelitian adalah PP No. 40 tahun 1996 diterapkan dalam mengatur batas-batas tanah yang digunakan untuk usaha sebuah perusahaan, dan pemilihan jalur alternatif yang dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa diluar persidangan.

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang ilmu hukum terutama yang berkaitan dengan masalah rencana penyelesaian sengketa tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian sejenis, pada masa mendatang.
2. Tujuan praktis
 - a. Bagi peneliti, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan dalam bidang ilmu hukum, utamanya yang berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah serta penyelesaian sengketa di luar jalur persidangan.

- b. Bagi masyarakat Desa, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tentang apa dan bagaimana PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dalam penyelesaian sengketa tanah.

D. Kerangka Konseptual

1. Penyelesaian Sengketa tanah yang dipilih oleh pihak Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum adalah alternatif diluar persidangan. Alternatif diluar persidangan itu sendiri adalah lembaga penyelesaian sengketa atau benda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau peilaian ahli.
2. PT. Lonsum adalah perusahaan yang mengelola bermacam-macam usaha yaitu industri dan bahan kimia, perkebunan Pauls (yang terdiri dari bermacam-macam dagang) dan perdagangan umum internasional.
3. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah, yang berwenang untuk mengatur dan mengurus usaha pemerintah, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul dan atau hak lainnya.
4. PP No. 40 Tahun 1996 adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian ini sangat penting dalam rangka mendapatkan hasil penelitian yang memuaskan dan akurat, maka dari itu penulis mengadakan penelitian dengan metode sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah jenis penelitian yuridis empiris yang lebih menjelaskan masalah efektivitas aturan hukum, kepatuhan terhadap aturan hukum, peranan lembaga atau institusi hukum dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh masalah sosial tertentu terhadap aturan hukum³.

2. Sumber Bahan Hukum

Untuk penelitian yuridis empiris diperlukan data primer, data sekunder dan data tersier. Data primer diperoleh dari penelitian lapangan, data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan dan data tersier diperoleh dari internet⁴.

3. Alat Pengumpulan Data

Data yang digunakan berupa data primer, maka alat pengumpulan data dapat diperoleh dengan melakukan teknik wawancara atau obeservasi atau kuisisioner. Data yang digunakan berupa data sekunder, maka alat pengumpulan data yang digunakan adalah melalui studi dokumentasi atau melalui penelusuran literatur.

³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hal. 21

⁴ I Nyoman Nurjaya, *Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, Malang, 2010, Hal 14.

4. Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif⁵.

F. Sistematika Penulisan

Rancangan penulisan skripsi disusun secara keseluruhan dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab I ini merupakan uraian yang berisikan latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan penelitian, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini merupakan uraian yang berisikan tentang tinjauan umum Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, tinjauan tentang perjanjian dan tinjauan umum tentang jalur alternatif diluar persidangan (ADR).

BAB III : PEMBAHASAN

Dalam Bab III ini yang akan dibahas adalah penerapan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha dalam sengketa tanah antara masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit dan penyelesaian sengketa tanah masyarakat

⁵ Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, PT. Rineka Cipta, Yogyakarta, 2010, Hal. 278.

dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit di Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih Gumay Talang Lahat .

BAB IV : PENUTUP

Dalam Bab IV ini, berisikan kesimpulan dari hasil penelitian dan juga penulis memberikan saran terhadap pihak-pihak yang berkepentingan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERATURAN PEMERINTAH NO. 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH.

Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 berisikan tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang maksudnya adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam Peraturan Pemerintah ini dijelaskan beberapa pengertian-pengertian yang disebutkan dalam pasal 1 yaitu :

- a. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

- c. Sertipikat adalah tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.
- d. Uang Pemasukkan adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta perpanjangan dan pembaharuannya.
- e. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- f. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
- g. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria/Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dan tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar kurang dimanfaatkan secara efektif dan tegas mengatasi permasalahan tanah-tanah terlantar. Mengingat jumlah tanah terlantar di Indonesia seharusnya bisa dimanfaatkan bagi kemakmuran rakyat dan menggerakkan perekonomian daerah.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan

setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal diatas dalam Pasal 4 PP No.40 tahun 1996 tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha yang baru.

Di atur pula dalam Pasal 5 PP No. 40 tahun 1996 bahwa luas minimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha yaitu 5 hektar, dan luas maksimum yang dapat diberikan kepada perorangan adalah 25 hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.

Sebagaimana di atur dalam PP No. 40 Tahun 1996 pada Pasal 8, Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun, sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Di atur pula pada PP No. 40 tahun 1996 dalam Pasal 16, Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain melalui :

a. Jual-beli

Bila dilakukan wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, jual beli yang dilakukan dengan pelelangan dibuktikan dengan adanya Berita Acara Lelang.

b. Tukar-menukar

c. Penyertaan dalam modal

d. Hibah

e. Warisan

Bila dilakukan wajib dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Disetiap pemberian, peralihan dan penghapusan atas Hak Guna Usaha harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tersebut 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

Selanjutnya di Pasal 12 PP No. 40 tahun 1996 menjelaskan bahwa Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk membayar uang pemasukkan kepada negara, melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukkan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, mengusahakan

sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.

Di jelaskan pula dalam Pasal 22 PP No. 40 tahun 1996 Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Pemberian Hak Guna Bangunan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan Atas tanah negara atau atas tanah pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dan sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberi sertipikat hak atas tanah.

Pada Pasal 24 PP No. 40 tahun 1996 Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan. Dalam Pasal 25 PP No. 40 tahun 1996 diatur Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha Bangunan diatas tanah yang sama.

Kemudian didalam Pasal 30 PP No. 40 tahun 1996 Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

- a. Membayar uang pemasukkan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus
- e. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Hak Pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, Hak Pakai atas pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Hak Pakai wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan dan Hak Pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertipikat hak atas tanah, ini diatur dalam Pasal 42 dan 43 PP No. 40 tahun 1996.

Dalam Pasal 45 PP No. 40 tahun 1996 Hak Pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Pakai wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

Adapun kewajiban pemegang Hak Pakai diatur dalam Pasal 50 PP No. 40 tahun 1996 yaitu :

- a. Membayar uang pemasukkan yang jumlah dan pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah hak milik.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah hak milik.
- c. Menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Selanjutnya di atur dalam Pasal 54 PP No. 40 tahun 1996 Peralihan Hak Pakai terjadi karena :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Penyertaan dalam modal
- d. Hibah
- e. Pewarisan

B. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

1. PENGERTIAN PERJANJIAN

Pengertian perjanjian terdapat batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi “ Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Selain itu beberapa para sarjana berpendapat mengenai istilah dari perjanjian, adapun pendapat para sarjana tersebut adalah :

- a. R. Subekti memberikan pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal⁶.
- b. R. M. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum⁷.

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2008, hal 1

Berdasarkan pada beberapa pengertian perjanjian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa di dalam suatu perjanjian minimal harus terdapat dua pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Perjanjian itu sendiri pun adalah bentuk dari sebuah perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, jelas bahwasannya perikatan tersebut di atur dalam Kitab UU Hukum Perdata Bab 3 tentang Perikatan.

Dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak haruslah tentunya memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1320, yaitu :

- a. Kesepakatan adalah setujunya antara kedua belah pihak yang bersangkutan dalam pembuatan perjanjian atau kontrak, tanpa adanya paksaan atau hal lain yang membuat salah satu pihak menyetujui akan terjadinya perjanjian atau kontrak tersebut. Sehingga perjanjian atau kontrak tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak, sebagai bukti bahawa kedua belah pihak menyetujui akan pelaksanaan perjanjian atau kontrak yang telah di buat.
- b. Cakap adalah kedua belah pihak yang membuat perjanjian atau kontrak sudah dewasa dan berakal sehat (tidak gila).
- c. Suatu hal tertentu adalah sesuatu yang akan dijadikan objek dalam pembuatan perjanjian atau kontrak tersebut.

⁷R.M. Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Liberty*, Yogyakarta, 2002, hal 97

d. Kausa yang halal adalah objek perjanjian atau kontrak yang di buat tidak melanggar UU, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat diketahui bahwa dalam suatu perjanjian itu terkandung adanya beberapa unsur, yaitu :

a. Essentialia

Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian sah (merupakan syarat sahnya perjanjian)

b. Naturalia

Yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.

c. Accidentalialia

Yaitu unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian⁸.

2. ASAS-ASAS PERJANJIAN

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas hukum yang merupakan asas-asas umum yang harus diindahkan oleh setiap yang terlibat didalamnya, antara lain:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Adalah semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Masyarakat diberikan kebebasan

⁸R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 2003, hal 49

yang seluas-luasnya untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, dan perjanjian itu mengikat para pihak yang membuat.

b. Asas Konsensualisme

Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Kata konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang berarti sepakat. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian timbul sejak saat tercapainya konsensus atau kesepakatan atau kehendak yang bebas antara para pihak yang melakukan perjanjian. Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian sudah lahir pada saat atau detik tercapainya *consensus*⁹.

c. Asas Kekuatan Mengikat Hukum

Adalah bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini berkenaan dengan akibat dari adanya suatu perjanjian, perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.

d. Asas Itikad Baik

Dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu dan oleh kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu, melainkan juga oleh itikad baik.

⁹R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 2006, hal 5

Pengertian itikad baik mempunyai 2 arti, yaitu arti objektif adalah perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Konsekuensinya adalah hakim boleh melakukan intervensi terhadap isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dan arti subjektif adalah pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.

Berdasarkan hal diatas, dapat diketahui bahwa yang dimaksud melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal, yaitu bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan sehingga akan menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak¹⁰.

e. Asas Kepribadian

Adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja.

3. SUBJEK DAN OBJEK PERJANJIAN

Subjek dalam perjanjian adalah pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian. Terdapat dua macam subjek, yakni seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban atau mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu. Sedangkan objek dalam perjanjian adalah berupa

¹⁰R. Subekti, Ibid, hal.10

prestasi, yang berwujud memberi sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Perikatan untuk memberi sesuatu ialah kewajiban seseorang untuk memberi atau menyerahkan sesuatu, baik secara yuridis maupun penyerahan secara nyata.

Perikatan untuk berbuat sesuatu yaitu prestasi dapat berwujud berbuat sesuatu atau melakukan perbuatan tertentu yang positif, sedangkan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah dijanjikan¹¹. Mengenai obyek perjanjian, diperlukan beberapa syarat untuk menentukan sahnya suatu perikatan, yaitu :

- a. Obyeknya harus tertentu. Syarat ini hanya diperlukan bagi perikatan yang timbul dari perjanjian.
- b. Obyeknya harus diperbolehkan. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.
- c. Obyeknya dapat dinilai dengan uang. Dikarenakan suatu hubungan hukum yang ditimbulkan dari adanya perikatan berada dalam lapangan hukum harta kekayaan.
- d. Obyeknya harus mungkin. Orang tidak dapat mengikatkan diri kalau obyek tidak mungkin diberikan¹².

¹¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Rajawali Persada, Jakarta, 2003, hal. 69

¹²Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2001, hal. 4

4. JENIS-JENIS PERJANJIAN

Jenis-jenis perjanjian dibagi dalam lima jenis, yaitu¹³ :

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu.

b. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Atas Hak yang Membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Perjanjian dengan atas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus, dan jumlahnya terbatas. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligator

¹³Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 111

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak untuk menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga, pembeli berkewajiban untuk menyerahkan barang.

e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak kedua belah pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada pembayaran nyata dari barangnya.

5. WANPRESTASI DAN AKIBAT-AKIBATNYA

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang merupakan kewajibannya dan telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun Undang-Undang. Adapun unsur-unsur wanprestasi antara lain :

- a. Adanya perjanjian yang sah.
- b. Adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan). Dalam hal suatu perjanjian yang dimaksudkan untuk tidak melakukan suatu perbuatan, apabila kemudian ternyata dilakukannya sesuatu perbuatan yang seharusnya tidak untuk dikerjakan dengan dilakukannya sesuatu tersebut.

- c. Adanya kerugian. Setiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
- d. Adanya sanksi. Berupa membayar kerugian yang diderita oleh pihak lawan, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan resiko dan membayar biaya perkara.

Tidak terpenuhinya prestasi ada dua kemungkinan, yang pertama karena kesalahan pihak debitur baik karena kesengajaan maupun kelalaian, yang kedua karena keadaan memaksa diluar kemampuan debitur, jadi tidak bersalah.

Apabila debitur wanprestasi, maka dikenai sanksi yang berupa :

- a. Debitur membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur.

Wujud ganti kerugian dapat berupa biaya, kerugian dan bunga.

- b. Pembatalan perjanjian atau pemenuhan perjanjian.

Bertujuan untuk mengembalikan kedua belah pihak ke keadaan semula sebelum diadakan perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdato.

- c. Peralihan resiko

Kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.

- d. Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di muka hakim.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG JALUR ALTERNATIF DI LUAR PERADILAN (ADR).

Sengketa merupakan suatu hal yang sudah menjadi bagian dari kehidupan manusia, sengketa yang timbul didalam kehidupan manusia ini perlu untuk diselesaikan. Cara yang paling mudah dan sederhana adalah para pihak yang bersengketa menyelesaikan sendiri sengketa tersebut, cara lain yang dapat ditempuh adalah menyelesaikan sengketa tersebut melalui forum yang pekerjaannya atau tugasnya memang menyelesaikan sengketa.

Forum resmi untuk menyelesaikan sengketa yang disediakan oleh negara adalah Pengadilan, sedangkan yang disediakan oleh lembaga swasta adalah Arbitrase. Penyelesaian sengketa diluar lembaga peradilan sering disebut juga dengan Alternative Dispute Resolution (ADR). ADR adalah sebuah konsep yang mencakup berbagai bentuk penyelesaian sengketa selain daripada proses peradilan melalui cara-cara yang sah menurut hukum, baik berdasarkan pendekatan konsensus atau tidak berdasarkan pendekatan konsensus. ADR ini bertitik tolak dari hak-hak asasi untuk dapat menentukan pilihan mana yang paling cocok bagi dirinya, yaitu hak asasi setiap orang dalam masyarakat untuk dapat menuntut dan mengharapakan putusan yang tepat atau memuaskan¹⁴.

¹⁴ Khotibul Umam, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010

Kepentingan masyarakat untuk memperoleh keadilan dalam waktu yang cepat dengan biaya yang murah, mereka sering mencari bentuk-bentuk lain selain dari cara yang diadili melalui badan peradilan maupun arbitrase. karena kalau melalui badan peradilan maupun arbitrase, solusinya itu satu menang satu kalah. Kondisi semacam ini mendorong berbagai kalangan mencoba untuk mencari alternatif solusi dari berbagai sengketa tersebut.

1. DEFINISI ADR

Penyelesaian-penyelesaian secara konsensus sudah lama dilakukan oleh masyarakat, yang intinya menekankan kepada upaya musyawarah mufakat, kekeluargaan, perdamaian dan sebagainya. ADR mempunyai daya tarik khusus di Indonesia karena keserasiannya dengan sistem sosial budaya tradisional berdasarkan musyawarah mufakat. Istilah ADR dikenal beberapa istilah antara lain Pilihan Penyelesaian Sengketa(PPS) Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS), Pilihan Penyelesaian Sengketa di luar pengadilan dan Mekanisme penyelesaian sengketa secara kooperatif¹⁵.

ADR merupakan kehendak sukarela dari pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan sengketa mereka diluar pengadilan, dalam arti diluar mekanisme adjudikasi standar konvensional. Oleh karena itu meskipun masih berada dalam lingkup atau sangat erat dengan pengadilan, tetapi menggunakan prosedur adjudikasi non standar, mekanisme tersebut masih merupakan ADR.

¹⁵Rahmadi Usman (2003), *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal: 107,

ADR adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi atau penilaian ahli.

a. IMPLIMENTASI ADR DI INDONESIA

Bentuk-bentuk Alternatif Penyelesaian Seengketa dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Penyelesaian Sengketa Alternatif mencantumkan beberapa bentuk ADR yang dapat diterapkan dalam penyelesaian sengketa, yaitu :

- 1). Konsultasi adalah pertukaran pikiran untuk mendapatkan kesimpulan (nasihat, saran, dsb) yang sebaik-baiknya (meminta pertimbangan dalam memutuskan sesuatu). Biasanya narasumber yang dimintai konsultasi oleh para pihak adalah narasumber yang levelnya lebih tinggi dan memiliki kompetensi yang jelas.
- 2). Negosiasi adalah upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan cara berhadapan langsung mendiskusikan secara transparan, harmonis suatu masalah atau sengketa untuk mencapai kesepakatan bersama¹⁶.
- 3). Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan cara menengahi para pihak yang bersengketa . Penengah (Mediator) adalah orang yang memediasi suatu kegiatan, harus benar-benar orang yang bersikap netral

¹⁶M. Husein dan A. Supriyani dalam Joni Emirzon (2001), *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsilisasi dan Arbitrase)*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama), hal: 96

dan dapat diterima oleh pihak yang bersengketa. Mediator dapat di pilih dari tokoh masyarakat, tokoh pendidik, tokoh agama dll yang mengetahui, memahami dan mengerti pokok masalah yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa¹⁷.

4). Konsiliasi adalah sebagai usaha mempertemukan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dalam rangka penyelesaian sengketa. Konsiliasi dapat diserahkan kepada tim (Konsiliator) yang berfungsi menjelaskan fakta-fakta, membuat usulan-usulan penyelesaian,tetapi sifatnya tidak mengikat.

5). Penilaian Ahli adalah suatu upaya mempertemukan pihak yang bersengketa dengan cara menilai pokok sengketa yang dilakukan oleh seorang atau beberapa orang ahli dibidang terkait dengan pokok sengketa untuk mencapai tujuan. Penilaian ahli berupa keterangan tertulis yang merupakan hasil telaahan ilmiah berdasarkan keahlian yang dimiliki untuk membuat terang pokok sengketa yang sedang dalam proses.

b. LEMBAGA-LEMBAGA ADR DI INDONESIA

Adapun lembaga-lembaga ADR di Indonesia, yaitu :

1). Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

BANI didirikan pada tanggal 3 Desember 1977, BANI berwenang menyelesaikan sengketa perdata antara pengusaha Indonesia atau asing, BANI juga berwenang untuk memberikan suatu pendapat yang mengikat. Anggarannya sebagian besar berasal dari biaya yang dibayar oleh para

¹⁷Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006

pihak yang bersengketa, biaya yang harus dibayarkan kepada BANI antara lain : Biaya registrasi sebesar Rp. 250.000,- Biaya administrasi dan biaya pemeriksaan sebesar Rp. 150.000,- sd Rp. 250.000,- Biaya arbitrase itu sendiri didasarkan pada nilai perkara berkisar dari 10% (untuk perkara yang bernilai kurang dari Rp. 50 juta) sampai antara 2% dan 5% (untuk perkara yang bernilai diatas Rp. 750 juta).

BANI hanya mampu menyelesaikan rata-rata 4 perkara setiap tahun atau 1 perkara setiap 3 bulan. Hal ini menunjukkan bahwa beban pengadilan belum berkurang dengan adanya BANI, meskipun secara organisasi BANI terdapat 30 orang arbiter yang terdaftar dari beberapa latar belakang keahlian dan pengalaman.

2). Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)

Jika dikaji ulang terhadap fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).Diperoleh bagian penyelesaian sengketa dalam praktek ekonomisyariah. Seluruh fatwa itu menyebutkan, hanya Badan Arbitrase Syariah Nasional(Basyarnas) yang berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul di bidang ekonomisyariah¹⁸.

Jika dilihat ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sudah bahwa jelas penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui Basyarnas, namun ketika Undang-undang tersebut telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, dalam ketentuan Pasal 49

¹⁸Muh. Nasikhin, *Perbankan Syariah & Sistem Penyelesaian Sengketanya*, Semarang: Fatawa publishing, 2010.

huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan penjelasannya, Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam, diantaranya disebutkan bidang ekonomi syariah¹⁹.

Majelis Ulama Indonesia dengan Surat Keputusannya Nomor: Kep-09/MUI/XII/2003, tertanggal 30 Syawal 1424 H / 24 Desember 2003 M, menetapkan:

- a). Mengubah nama Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) menjadi Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)
- b). Mengubah bentuk badan hukum BAMUI dari yayasan menjadi badan yang berada dibawah MUI dan merupakan perangkat organisasi MUI
- c). Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai lembaga hukum , Badan Arbitrase Syariah Nasional bersifat otonom dan independent
- d). Mengangkat Pengurus Badan Arbitrase Syariah Nasional²⁰.

3). Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI)

Adalah Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia yang didirikan berdasarkan akta pendirian nomor 15 dibuat dihadapan Ny. FathiahHelmi, SH, notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengansurat keputusan nomor C-2620 HT 01.03.TH 2002 tanggal 29 Agustus2002 dan

¹⁹Rahmat Rosyadi dan Ngatino, *Arbitrase dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif*, Bandung: PT.

Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 43

²⁰Muh. Nasikhin, *Perbankan Syariah & Sistem Penyelesaian Sengketanya*, Semarang: Fatawa publishing, 2010, hlm. 140

diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 18 Oktober 2002, Nomor 84/2002, Tambahan Berita Negara Nomor 5/PN/2002.

a). Pusat Mediasi Nasional (PMN)

Memang untuk mediasi tidak perlu lewat PMN, permohonan bisa langsung datang ke mediator. Sekitar 800 mediator yang basisnya nonhakim dan 100 mediator hakim. Mereka yang nonhakim ini datang dari berbagai latar belakang, ada pengacara, notaris, dokter, bagian legal dari satu perusahaan atau instansi.

4). Badan Arbitrase Komoditi Berjangka Indonesia (BAKTI)

BAKTI didirikan oleh PT. Bursa Berjangka Jakarta (BBJ), PT. Kliring Berjangka Indonesia (Persero) (KBI), Asosiasi Pialang Berjangka Indonesia (APBI) dan Ikatan Perusahaan Pedagang Berjangka Indonesia (IP2BI). Dengan fasilitas dan dukungan penuh Bappebti, berdasarkan akta pendirian yang ditandatangani pada tanggal 7 November 2008 di Auditorium Utama Departemen Perdagangan dengan disaksikan oleh Menteri Perdagangan RI saat itu, Ibu Mari Elka Pangestu.

Proses pendirian Bakti merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum kepada masyarakat dan pelaku pasar melalui penyediaan sarana penyelesaian sengketa yang adil serta lebih sederhana dan lebih cepat daripada pengadilan. Struktur organisasi BAKTI terdiri dari :

a). Anggota

b). Pengurus

c). Dewan Penasehat

d). Arbiter Tetap BAKTI

Anggota BAKTI saat ini berjumlah 4 institusi, yakni :

- a). PT. Bursa Berjangka Jakarta (BBJ)
- b). PT. Kliring Berjangka Indonesia (Persero) (KBI)
- c). PT. Bursa Komoditi dan Derivatif Indonesia (BKDI)
- d). PT. Indonesia Clearing House (ICH)

5). Badan Arbitrase dan Mediasi Hak Kekayaan Intelektual (BAM HKI)

Dengan berdirinya BAM HKI diharapkan masyarakat dan/atau pelaku bisnis mempunyai alternatif selain pengadilan dalam mengupayakan keadilan dan kepastian hukum atas penyelesaian sengketa menyangkut HKI.

Bidang-bidang yang ditangani oleh BAM HKI, antara lain :

- a). Paten
- b). Merek
- c). Indikasi Geografis
- d). Hak Cipta
- e). Desain Industri
- f). Desain Tata Letak Sirkuit Terpadu
- g). Rahasia Dagang
- h). Varietas Tanaman
- i). Bidang lain yang terkait dengan HKI

c. TUJUAN PELAKSANAAN ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA

Ada 5 faktor utama yang memberikan dasar dilakukannya pengembangan penyelesaian sengketa alternatif di Indonesia, yaitu :

- 1). Sebagai upaya meningkatkan daya saing dalam mengundang penanaman modal ke Indonesia. Penyelesaian sengketa alternatif yang didasarkan pada prinsip kemandirian dan profesionalisme dapat menepis keraguan calon investor tentang keberadaan forum penyelesaian sengketa yang reliable (mampu menjamin rasa keadilan).
- 2). Tuntutan masyarakat terhadap mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien dan mampu memenuhi rasa keadilan.
- 3). Upaya untuk mengimbangi meningkatnya daya kritis masyarakat yang dibarengi dengan tuntutan berperan serta aktif dalam proses pembangunan.
- 4). Menumbuhkan iklim persaingan sehat bagi lembaga peradilan. Kehadiran lembaga-lembaga penyelesaian sengketa alternatif dan kasasi pengadilan apabila sifatnya pilihan, maka akan terjadi proses seleksi yang menggambarkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga penyelesaian sengketa tertentu.
- 5). Sebagai langkah antisipatif membendung derasnya arus perkara mengalir ke pengadilan.

Penyampingan untuk tidak mempergunakan proses hukum jalur litigasi bahwa diperkirakan akan lebih tepat apabila dalam kondisi, alasan dan

atau perbuatan tertentu, bisa di lakukan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (ADR)²¹.

²¹Suyud Margono (2004), *Alternative Dispute Resulotion (ADR) dan Arbitrase*, Bogor: Ghalia Indonesia

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha dalam sengketa tanah antara masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit

PT. PP. London Sumatera Indonesia, yang berkantor di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 2 Medan- Sumatera Utara pada tahun 1904, berdasarkan Akta Notaris Raden Kadirman No. 93 tanggal 18 Desember 1963. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusan No.J.A5/121/20 tanggal 14 September 1963, tambahan No. 531.

Perusahaan ini mengelola bermacam-macam usaha antara lain :

1. Industri dan Bahan Kimia
2. Perkebunan
3. Pauls (yang terdiri dari bermacam-macam dagang)
4. Perdagangan umum Internasional

Perusahaan ini mengelolah hak tanah perkebunan yang disebut Hak Guna Usaha, berlaku selama 30 tahun dengan opsi pembaharuan. Semua Hak Guna Usaha berakhir pada tahun 1998, pada tanggal 31 Desember 1997 perusahaan telah memperoleh kembali perpanjangan Hak Guna Usaha selama 25 tahun hingga tahun 2003.

PT. PP. London Sumatera Indonesia merupakan salah satu perkebunan yang masih membudidayakan tanaman karet selain kelapa sawit, kakao, teh, kopi dan sebagai produsen kopi dan kakao. Operasional PT. PP. London Sumatera Indonesia bergerak dalam bidang perkebunan yang terdiri dari :

1. Perkebunan kelapa sawit
2. Perkebunan karet
3. Perkebunan coklat
4. Perkebunan kopi
5. Perkebunan kelapa
6. Perkebunan teh

Tanah merupakan suatu faktor penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih dilingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar menggantungkan kehidupannya dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sesuai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor

produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional itu juga ternyata dari Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1998 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara yang antara lain memberi amanat sebagai berikut : “ Peraturan tanah penguasaan negara oleh tanah diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh Rakyat Indonesia , sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Kelembagaan pertanahan disempurnakan agar makin terwujud sistem pengelolaan perumusan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien, yang meliputi tertib administratif hidup. Kegiatan pengembangan administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan disusun dengan perangkat analisis dan perangkat informasi pertanahan yang makin baik”.²²

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum didalam UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria, yang memuat pokok-pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia. Walaupun

²² Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2008

sebagian besar pasal-pasal nya memberikan ketentuan mengenai hak-hak atas tanah, namun sebagai ketentuan yang bersifat pokok banyak materi pengaturan yang bersifat pokok banyak materi pengaturan yang bersifat lebih rinci yang masih perlu ditetapkan.

Keperluan akan ketentuan-ketentuan yang lebih rinci ini selama lebih dari 30 tahun dipenuhi dengan pengaturan teknis operasional dalam bentuk yang lebih rendah daripada Peraturan Pemerintah. Dengan makin rumitnya permasalahan pertanahan dan makin besarnya keperluan akan ketertiban didalam pengelolaan pertanahan, makin dirasakan keperluan akan adanya peraturan pelaksanaan UUPA yang tingkatnya lebih tinggi, yaitu dalam bentuk Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, khususnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai memerlukan kejelasan mengenai kewajiban pemegangnya, dan status tanah dan benda-benda diatasnya sesudah hak itu habis jangka waktunya. Kejelasan itu sangat digunakan untuk memberikan beberapa kepastian hukum, baik kepada pemegang hak, kepada pemerintah sebagai pelaksana UUPA, maupun kepada pihak ketiga.²³

²³ Budi Harsono, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2009

Sehubungan dengan hak-hak diatas dalam rangka melaksanakan amanat Pasal 50 ayat (2) UUPA dipandang perlu menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk melengkapi ketentuan yang sudah ada didalam UUPA.²⁴ Pada tahun 2003 PT. Lonsum membeli tanah dengan masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih diantaranya termasuklah tanah yang berada diluar HGU dengan luas 105 Hektar tanah masyarakat desa Muara Tandi dan 76 Hektar tanah masyarakat desa Tanah Pilih . Selama 10 tahun terkahir PT. Lonsum menjalankan usaha kelapa sawitnya dengan lancar, sampai pada tahun 2014 diketahui bahwa ada tanah yang berada diluar batas HGU yang dibeli oleh PT pada 10 tahun yang lewat.

Berdasarkan penjelasan dari Kepala Desa Muara Tandi yang diwawancarai langsung oleh penulis, pada tanggal 11 Desember 2015 di kediaman Kepala Desa Muara Tandi.²⁵ Beliau menjelaskan sebagai berikut, hal tersebut diketahui pada saat seorang warga Desa Muara Tandi yang bernama Bapak Darwansyah mendapatkan peta tanah yang dibeli PT. Lonsum dengan masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih 10 Tahun lalu. Di peta tersebut jelas bahwa tanah yang seluas 105 Hektar dan 76 Hektar berada di luar batas garis HGU, lantas saja pihak desa langsung bertanya kepada pihak PT akan kebenaran tersebut.

²⁴ Siti Rahma Mary Herwati dan Dodi Setiadi, *Memahami Hak Atas Tanah*, Cakrabooks, 2005, Surakarta

²⁵ Wawancara Kepala Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih, 11 Desember 2015, Lahat

Dan ternyata PT selama ini telah mengetahui hal tersebut, dengan apa yang dilakukan oleh PT tersebut tentu saja merugikan banyak pihak baik itu masyarakat desa maupun negara. Diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 12 ayat 1a tentang kewajiban dan hak pemegang Hak Guna Usaha yaitu membayar uang pemasukkan kepada negara, hal ini tentu saja tidak dilakukan oleh pihak PT dikarenakan tanah tersebut diluar batas HGU namun tetap dijalankan usaha kelapa sawit di atasnya, jelas tindakan PT ini merugikan negara.

Di atur dalam Pasal 5 PP No. 40 tahun 1996 bahwa luas minimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha yaitu 5 hektar, dan luas maksimum yang dapat diberikan kepada perorangan adalah 25 hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.²⁵

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 berisikan tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang maksudnya adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia dan badan

²⁵ Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Pasal 5

hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.²⁶

Menurut PP No. 40 Tahun 1996 Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁷

Jelas di sana bahwa pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, selain itu juga diketahui bahwa tanah yang berada diluar batas HGU tersebut belum memiliki izin untuk melakukan usaha, baik dari tingkat kabupaten, provinsi bahkan pusat. Tentu saja hal tersebut membuat masyarakat desa menjadi geram ditambah melihat sikap PT yang secara sengaja menyembunyikan kebenaran ini.

²⁶ Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

²⁷ PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 4 ayat (2) dan(3)

Dalam Pasal 4 PP No.40 tahun 1996 tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha yang baru. Mengetahui akan adanya Undang-Undang yang mengatur dan melindungi, masyarakat desa bersikeras meminta kembali hak atas tanah yang berada diluar batas HGU tersebut. Namum PT. Lonsum Kelapa Sawit juga bersikap keras tidak memberikan kembali hak atas tanah tersebut, dikarenakan sudah sangat lama usaha perusahaan dijalankan diatas tanah tersebut yang memberikan penghasilan cukup besar untuk perusahaan tentunya perusahaan tidak ingin rugi.

Melihat sikap keras dari perusahaan seperti itu, masyarakat desa nekat mengklaim tanah seluas 105 hektar dan 76 Hektar yang berada diluar batas HGU tersebut dengan tujuan memaksa PT. Lonsum memberikan kembali hak atas tanah tersebut. Masyarakat desa melakukan hal-hal seperti melakukan pembakaran kebun kelapa sawit, menutup jalan menuju kebun yang berada diatas tanah diluar batas HGU tersebut, mengambil buah kelapa sawit yang berada diatas tanah tersebut dan masih ada lagi tindakan yang dilakukan oleh masyarakat. Ada pula tindakan masyarakat desa melalui jalur hukum yaitu Kepala Desa Muara Tandi mengklaim tanah HGU dengan membuat tim dan memanggil kuasa hukum untuk mengurus masalah ini.

Pihak desa memberikan imbalan kepada kuasa hukum apabila masalah ini dimenangkan oleh pihak desa maka tanah tersebut akan dibagi menjadi dua yaitu 50 hektar untuk tim dan kuasa hukum dan 50 hektar untuk desa. Imbalan tersebut diterima oleh semua pihak, berjalan waktu kuasa hukum dan tim melakukan tugasnya.

Namun hasil dari kerja mereka tidak ada yang ada hanya kuasa hukum yang secara diam-diam menghentikan tugasnya dan bersama tim mengambil tanah yang seluas 50 hektar tersebut. Karena PT telah memberikan tanah tersebut dengan cuma-cuma agar kuasa hukum dan tim berhenti membela pihak desa, hal tersebut membuat Kepala Desa menuntut tim kuasa hukum karena selama 6 bulan tidak ada hasil.

Emosi masyarakat desa semakin menjadi kepada pihak PT. Lonsum dan semakin nekat untuk memaksa PT mengembalikan hak atas tanah yang berada diluar batas HGU. Melihat sikap masyarakat desa yang semakin menjadi PT. Lonsum pun merasa takut akan tindakan masyarakat desa selanjutnya selain itu pula PT juga sudah banyak melanggar PP No. 40 Tahun 1996 akhirnya pihak PT melakukan pertemuan dengan pejabat desa untuk merembukkan masalah tanah yang berada di luar batas HGU ini.

B. Penyelesaian sengketa tanah masyarakat dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit di Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih Gumay Talang Lahat.

Selama 1 tahun 6 bulan masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih berusaha untuk mengambil kembali hak atas tanah yang dibeli oleh PT. Lonsum Kelapa Sawit pada tahun 2003, dikarenakan tanah tersebut ada yang diluar batas HGU seluas 105 Hektar dan 76 Hektar. Selama itu pula PT. Lonsum tidak memberikan apa yang diminta oleh pihak desa dan berpura-pura tidak tahu akan adanya PP No. 40 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah .

Sampai belasan tahun tanah yang berada diluar batas HGU tersebut memberikan keuntungan untuk PT. Lonsum tetapi memberikan kerugian kepada masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih, selain itu juga memberikan kerugian kepada negara karena PT tidak membayarkan pajak hasil dari tanah yang berada diluar batas HGU tersebut. Bagaimana tidak tindakkan PT. Lonsum tersebut membuat masyarakat kedua desa geram, telah banyak tindakkan yang dilakukan pihak desa memaksa PT. Lonsum untuk mengembalikan kembali hak atas tanah yang berada diluar batas HGU tersebut namun PT tidak menanggapi dan tidak memberikan apa yang diminta, namun hal tersebut tidak membuat masyarakat desa menyerah. Pernah dilakukan masyarakat desa dengan cara mengklaim tanah tersebut yang kemudian mereka kelola sendiri, mempunyai karyawan 14 orang asli masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih.

Agar setiap masyarakat merasakan hasil dari tanah yang dikalim tersebut, maka dibuatlah peraturan dalam menjalankan pekerjaannya yaitu setiap 2 putaran panen pegawai lama diganti dengan pegawai baru. Akan tetapi setelah beberapa waktu pegawai lama tidak mau digantikan dengan pegawai baru, sehingga timbulah konflik diantara masyarakat desa itu sendiri. Dengan terjadinya hal tersebut Kepala Desa Mengambil alih penuh akan tanah yang sedang di klaim, munculah solusi untuk penyelesaian sengketa tanah ini. Kepala Desa meminta bertemu dengan pihak PT. Lonsum untuk membicarakan penyelesaian sengketa ini secara damai. Pada akhirnya PT. Lonsum menyepakati untuk melakukan pertemuan dengan pihak desa dalam menyelesaikan sengketa tanah ini.

Pada tahun 2015 tepatnya bulan November PT. Lonsum dan Kepala Desa Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih melakukan pertemuan di kota Palembang, guna menyelesaikan masalah sengketa tanah yang diluar batas HGU tersebut dengan cara mediasi. Mediasi salah satu alternatif penyelesaian sengketa diluar jalur persidangan (ADR), mediasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau pihak dibantu oleh mediator yang tidak memiliki kewenangan memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.²⁸ Dari hasil pertemuan tersebut masing-masing pihak menyepakati akan perjanjian yang di buat untuk penyelesaian sengketa tanah tersebut.

²⁸ Emerzon, Joni. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2001

Perjanjian yang dibuat berisikan bahwa PT. Lonsum akan mendapatkan izin usaha diatas tanah yang diluar HGU tersebut dengan syarat :

1. PT. Lonsum harus membayar kepada masing-masing desa uang sebesar Rp. 145.000.000,- , uang tersebut akan di berikan kepada masyarakat desa pemilik tanah yang diluar HGU.
2. PT. Lonsum harus memberikan uang sebesar Rp. 7.500.000,- setiap bulannya, uang tersebut akan dimasukkan kedalam kas masing-masing desa.
3. PT. Lonsum harus membuka lowongan pekerjaan khusus untuk penduduk asli Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih, masing-masing desa 30 orang.

Kelang beberapa bulan syarat perjanjian tersebut dibuat PT. Lonsum baru melaksanakan satu syarat yaitu syarat ketiga, namun dari syarat ketiga tersebut PT. Lonsum baru menerima 14 orang pekerja. Alasannya PT. Lonsum melakukan penyeleksian dalam mempekerjakan penduduk asli Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih sesuai dengan kemampuan. Sedangkan syarat pertama dan syarat kedua, sampai sekarang belum dilaksanakan oleh PT. Lonsum.

Tentu saja dengan sikap PT yang lambat dalam memenuhi syarat perjajian itu membuat pihak desa meragukan akan terpenuhinya kesepakatan yang telah dibuat, pihak desa sempat berniat untuk membatalkan perjanjian

yang dibuat kerana belum terpenuhinya syarat-syarat perjanjian yang telah disepakati. Dalam pasal 1320 pun telah diatur tentang syarat sah perjanjian itu sendiri yaitu :

1. Kesepakatan
2. Kecakapan
3. Suatu hal tertentu
4. Kausa yang halal

Dari ke empat syarat tersebut apabila syarat subjeknya tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan apabila syarat objeknya tidak ada atau tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Selain itu juga apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian sesuai dengan waktu yang ditetapkan maka pihak lain berhak mengambil keputusan akan penyelesaian sengketa tersebut.

Dari sikap PT. Lonsum tersebut akhirnya kepala desa dan tim memberikan pertanyaan kapan kedua syarat yang belum dilaksanakan tersebut akan dilaksanakan oleh PT. Lonsum pada bulan Desember 2015 PT. Lonsum meminta kepada masing-masing kepala desa, untuk memberi waktu hingga bulan Maret 2016. Dengan pernyataan PT. Lonsum tersebut masing-masing kepala desa menyepakati untuk memberikan jangka waktu kepada PT. Lonsum untuk melaksanakan kedua syarat tersebut. Apabila pada bulan Maret 2016 PT. Lonsum masih belum melengkapi persyaratan dalam perjanjian

yang dibuat maka pihak desa akan mengambil alih atas tanah yang diluar batas HGU secara paksa.

Pada bulan Maret 2016 waktu yang ditunggu oleh pihak desa untuk menerima PT memenuhi syarat perjanjian yang telah dibuat terlebih dahulu, ternyata tidak ada respon dari PT. Lonsum untuk memenuhi persyaratan yang telah tercantum dalam perjanjian yang telah dibuat. Pada akhirnya masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih yang diwakilkan oleh setiap Kepala Desanya, melakukan pengklaiman kembali tanah yang berada diluar batas HGU tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Dalam sengketa tanah antara masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah memberikan kejelasan pasti bahwa PT. Lonsum telah melanggar beberapa Pasal dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Dengan adanya Peraturan Pemerintah yang mengatur ini masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk membuat PT. Lonsum tidak berlaku sewenang-nya dalam menjalankan usaha diatas tanah yang berada diluar garis batas HGU, dan selebih-lebihnya untuk membuat PT. Lonsum mengembalikan lagi hak atas tanah yang berada diluar bats HGU tersebut.

2. Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Berada Diluar Batas HGU Antara Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit ini, kedua belah pihak memilih jalur alternatif diluar persidangan yaitu dengan melakukan mediasi di kota Palembang. Dari hasil pertemuan tersebut dibuatlah kesepakatan dalam bentuk perjanjian yang harus dipenuhi oleh PT. Lonsum dalam jangka waktu yang telah ditentukan yaitu bulan Maret tahun

2016 dan masing-masing pihak menyepakati akan perjanjian yang di buat untuk penyelesaian sengketa tanah tersebut

Dihitung dari bulan November 2015 dibuatnya perjanjian tersebut PT. Lonsum hanya memenuhi persyaratan ke tiga yaitu PT. Lonsum harus membuka lowongan pekerjaan khusus untuk penduduk asli Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih masing-masing desa 30 orang. Sampai bulan Maret 2016 isi perjanjian pertama dan kedua tidak dipenuhinya oleh PT. Lonsum, hal tersebut membuat pihak kedua desa langsung mengambil keputusan untuk mengklaim kembali tanah yang berada diluar batas HGU tersebut.

B. SARAN

1. Dengan makin rumitnya permasalahan pertanahan dan makin besarnya keperluan akan ketertiban didalam pengelolaan pertanahan, makin dirasakan keperluan akan adanya peraturan pelaksanaan UUPA yang tingkatnya lebih tinggi, yaitu dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Karena itu sebaiknya pemerintah dalam menerapkan PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas ini harus lebih tegas dan harus lebih menjunjung tinggi kebenaran dan keadilan agar masyarakat yang membutuhkan peraturan seperti ini merasakan keadilan dari pemerintah sebagai pejabat negara yang berwenang dan dari UU yang melindungi setiap warga negaranya.

2. Dalam rencana penyelesaian sengketa antara Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum ini sudah benar memilih jalur alternatif diluar pengadilan, selain penyelesaian sengketanya secara damai juga hemat biaya seharusnya kedua belah pihak harus menjunjung tinggi sifat sadar hukum untuk mentaati Undang-Undang sebagai dasar negara yang mengatur segala bentuk kegiatan atau usaha warga negaranya termasuk pula sebuah perjanjian untuk menyelesaikan sebuah sengketa.

Dan selain itu seharusnya PT. Lonsum tidak melakukan ingkar dalam memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat bersama, memang akan memberikan keuntungan sedikit untuk warga desa tetapi itu memang hak yang harus diberikan kepada warga desa. Tetapi itu pula akan memberikan keuntungan bagi PT. Lonsum agar tetap menjalankan kegiataan perusahaannya tanpa ada lagi masalah perebutan hak atas tanah yang berada diluar HGU tersebut dan tanah tersebut menjadi jelas statusnya setelah diberikan Hak Guna Usaha aman untuk menjalankan kegiataan perusahaannya kembali.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Abdul Hamid Usman, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Palembang, September 2014.
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, PT. Rineka Cipta, Yogyakarta, 2010.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2009.
- Emerzon, Joni. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika Jakarta, Juni 2011.
- Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006.
- Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.
- I Nyoman Nurjaya, *Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, Malang, 2010.

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*,
Rajawali Persada, Jakarta, 2003.
- Khotibul Umam, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Yogyakarta,
Pustaka Yustisia, 2010.
- M. Husein dan A. Supriyani dalam Joni Emirzon , *Alternatif Penyelesaian
Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi
dan Arbitrase)*, (Jakarta:Gramedia Pustaka Utama), 2001.
- Muh. Nasikhin, *Perbankan Syariah & Sistem Penyelesaian Sengketanya*,
Semarang: Fatawa publishing, 2010.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan,
Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2008.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung,
2001.
- Rahmadi Usman , *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*,
Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Rahmat Rosyadi dan Ngatino, *Arbitrase dalam Perspektif Islam dan
Hukum Positif*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2001.
- R.M. Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta,
2002.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung,
2003.
- R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung,
2006.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2008.

Siti Rahma Mary Herwati dan Dodi Setiadi, *Memahami Hak Atas Tanah*,
Cakrabooks, Surakarta, 2005.

Suyud Margono , *Alternative Dispute Resulotion (ADR) dan Arbitrase*,
Bogor: Ghalia Indonesia, 2004.

Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak
Guna Bangunan dn Hak Pakai.

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

Palembang, // Mei 2016

Perihal : Mohon Untuk dilaksanakan Seminar
Proposal Penelitian Skripsi
Kepada : Yth. Ketua Prodi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum UMP
Di
Palembang

Asalamu'alaikum wr.wb

Dengan hormat, dengan ini disampaikan bahwa :

Nama : Riris Damayanti
NIM : 502012253
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Bahwa yang bersangkutan telah layak untuk mengikuti, seminar proposal rencana penelitaian Skripsi, dengan judul :

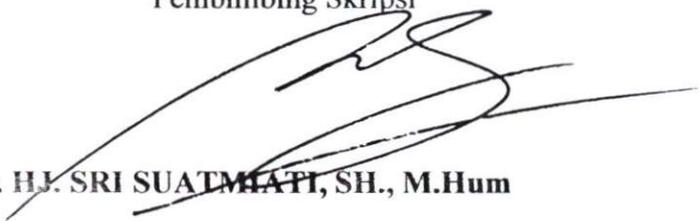
**PENYELESAIAN SENGEKETA TANAH MASYARAKAT
DENGAN PT. LONSUM KELAPA SAWIT DI DESA MUARA
TANDI DAN TANAH PILIH GUMAY TALANG LAHAT
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN
1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA
BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH**

Mohon kiranya yang bersangkutan untuk dijadwalkan mengikuti seminar Proposal usul Penelitian Skripsi.

Demikianlah dismapaikan untuk dipertimbangkan.

Wassalam

Pembimbing Skripsi


Dr. H.J. SRI SUATMANTI, SH., M.Hum

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

Lampiran : Outline Skripsi
Prihal : Penulisan Skripsi
Kepada : Yth. Bapak MH. Thoan Basri, Sh., MH
Pembimbing Akademik
Di
Palembang

Assalamualaikum wr.wb

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Riris Damayanti

NIM : 50 2012 253

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pada semester genap tahun kuliah 2015-2016 sudah menyelesaikan beban studi yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB (137 SKS)

Dengan ini mengajukan permohonan untuk Penelitian Skripsi dengan judul :

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MASYARAKAT
DENGAN PT. LONSUM KELAPA SAWIT DI DESA
MUARA TANDI DAN TANAH PILIH GUMAY TALANG
LAHAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR
40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK
GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH**

Demikian atas perkenanan Bapak diucapkan terima kasih.

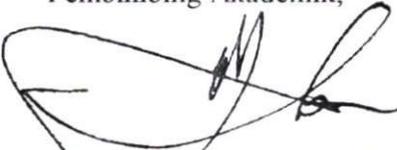
Wassalam

Palembang, 11 Mei 2016
Pemohon,

Riris Damayanti

Rekomendasi P.A Ybs :

Pembimbing Akademik,



MH. Thoan Basri, SH., MH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

REKOMENDASI DAN PEMBIMBING SKRIPSI

Nama : Riris Damayanti
NIM : 502012253
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul :PENYELESAIAN SENGEKETA TANAH MASYARAKAT DENGAN PT. LONSUM KELAPA SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH PILIH GUMAY TALANG LAHAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH.

I. Rekomendasi Ketua Prodi Ilmu Hukum

- a. Rekomendasi : Dr. Hj Sri Suatmiati SH., M.Hum .
b. Usul Pembimbing

Palembang, // Mei 2016
Plt. Ketua Prodi Ilmu Hukum,

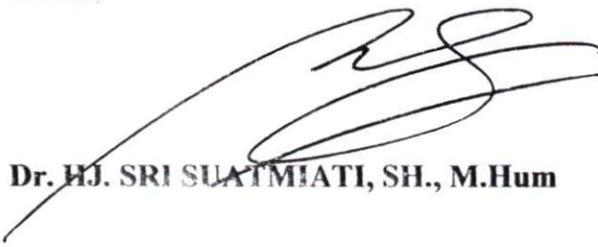


MULYADI TANZILI, SH., MH.

II. Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Dekan

Dr. Hj Sri Suatmiati SH., M.Hum

Palembang, // Mei 2016
Dekan,



Dr. HJ. SRI SUATMIATI, SH., M.Hum

JUDUL SKRIPSI :PENYELESAIAN SENGEKETA TANAH MASYARAKAT DENGAN PT. LONSUM KELAPA SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH PILIH GUMAY TALANG LAHAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH

PERMASALAHAN : 1. Bagaimanakah penerapan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha dalam sengketa tanah antara masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit ?

2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit ?

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Permasalahan
- C. Ruang Lingkup dan Tujuan
- D. Definisi Operasional
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan umum Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- B. Tinjauan tentang perjanjian
- C. Tinjauan umum tentang jalur alternatif diluar pesidangan (ADR).

BAB III : PEMBAHASAN

- A. Penerapan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha dalam sengketa tanah antara masyarakat Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit
- B. Penyelesaian sengketa tanah masyarakat dengan PT. Lonsum Kelapa Sawit di Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih Gumay Talang Lahat .

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFATAR PUSTAKA

LAMPIRAN

SURAT PERNYATAAN MELAKUKAN RISET

Berdasarkan surat ini dinyatakan bahwa mahasiswi yang bernama **RIRIS DAMAYANTI, NIM 50 2012 253, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang** telah melakukan riset di Desa Muara Tandi dan Desa Tanah Pilih guna melengkapi data Skripsi yang dibuat.

Demikian surat ini dibuat, semoga dapat digunakan sesuai dengan keperluan.

Lahat, Juli 2016

Kepala Desa Muara Tandi **Kepala Desa Tanah Pilih**





UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

KARTU AKTIFITAS BIMBINGAN SKRIPSI

MAHASISWA
DAMAYANTI

PEMBIMBING
**Dr. HJ. SRI SUATMIATI, SH.,
M.Hum**

DOR INDUK MAHASISWA
2253

PROGRAM KEKHUSUSAN
HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI :
**TANAH PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MASYARAKAT DENGAN PT. LONSUM
KAWASAN SAWIT DI DESA MUARA TANDI DAN TANAH PILIH GUMAY TALANG LAHAT
DITURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA
BANGUNAN, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH**

TANGGAL KONSULTASI	MATERI YANG DIBIMBING	TANDA TANGAN PEMBIMBING	KET
1.	perbaikan bab I	R	
2.	revisi proposal	R	
3.	lanjut bab II	R	
4.	Ace bab II	R	
5.	perbaikan bab III	R	
6.	Ace bab III	R	
7.	Ace bab IV	R	
8.	perbaikan daftar pustaka	R	

	9.	Acc dosen proskola	<u>2</u>
	10.	pekerja abstrak	<u>2</u>
	11.	Acc ujian	<u>2</u>

CATATAN :
MOHON DIBERI WAKTU
MENYELESAIKAN
SKRIPSI... BLN SEJAK
TANGGAL
DEKELUARKAN /
DITETAPKAN

DIKELUARKAN : DI PALEMBANG

PADA TANGGAL : 24 / 8 / 16

KETUA PRODI



Mulyadi Tanzili, SH., MH