

## PENGADAAN TANAH UNTUK PERKEBUNAN KELAPA SAWIT DALAM PERSPEKTIF LINGKUNGAN HIDUP

H. JONI

Fakultas Kehutanan  
Universitas Mulawarman Samarinda Kalimantan Timur

### ABSTRACT

*Land procurement is every activity to get land by movement right of land or by transfer of right of land by compensation to the deserved one. In land procurement process for palm oil garden, first thing to do is to observe the available land, whether is State land, Land of Right or Land Right Management. Oil Palms Corporation is the one who get land is has to observe the land claim rules in which provided by National Land Law, which is the location and available land status. In term land procurement, sometimes it will be facing problem. Indigenous people is still to release their right of land because they are already emotionally binding with the land. Because they are certain that the land has power so it can not be released. Besides of that, all of people activities is centered on the land, such as farming, gardening, indigenous or religious activity. The point is, land is unseparatable part from all daily activities, not only land has emotional bind (religious-magic) with the people, but also with water and forest. Because of that land procurement for oil palm has to observe land rights that already attached to the land that possessed by indigenous people. After land possession is appropriate by the Location Permit, Corporation can propose Right of Business to National Land Institution with terms applied.*

**Keywords:** Land Procurement, Oil Palms Garden, Environment.

### ABSTRAK

*Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak. Dalam proses pengadaan tanah untuk usaha perkebunan kelapa sawit pertama-tama harus memperhatikan status tanah yang tersedia, yaitu apakah itu Tanah Negara, Tanah Hak maupun Tanah Hak Pengelolaan. Kemudian Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit yang akan memperoleh tanah juga harus memperhatikan tata cara perolehan tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, yaitu proyeknya, lokasinya dan status tanah yang tersedia. Dalam proses pengadaan atau pembebasan tanah ini kerap kali menghadapi masalah. Masyarakat (adat) masih sulit melepaskan hak atas tanahnya karena mereka secara emosional sudah mempunyai ikatan yang sangat erat dengan tanah atau secara lahir batin sudah merasa menyatu dengan tanah tersebut. Karena mereka meyakini bahwa tanah mempunyai kekuatan yang menguasainya sehingga tidak boleh dilepaskan begitu saja. Selain itu, seluruh kegiatan masyarakat dilakukan berpusat pada tanah karena tanah berfungsi, entah itu untuk berladang, berkebun, melakukan kegiatan adat atau keagamaan. Intinya, tanah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari seluruh kegiatan hidup, bahkan bukan hanya tanah yang mempunyai ikatan emosional (religio-magis) dengan masyarakat tetapi juga terhadap air dan hutan. Karena itu, pengadaan tanah untuk perkebunan kelapa sawit harus memperhatikan hak-hak atas tanah yang sudah melekat pada tanah itu yang dipunyai oleh masyarakat adat. Setelah perolehan tanah sesuai dengan Izin Lokasi, perusahaan perkebunan dapat mengajukan Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional Wilayah dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.*

**Kata Kunci:** Pengadaan Tanah, Perkebunan Kelapa Sawit, Lingkungan Hidup.

Hukum Pertanahan di Indonesia bersumber pada pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa: “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pasal ini menjadi dasar kewenangan Negara untuk menguasai seluruh bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia. Hal ini berkaitan dengan Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya merupakan bagian fundamental dari kemakmuran rakyat, karena itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal ini juga sekaligus meletakkan dasar kewenangan Negara untuk mengatur peruntukan seluruh tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia.

Kewenangan Negara ini kemudian diimplementasikan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini secara tegas dikatakan dalam Pasal 2 UUPA yang menguraikan pokok-pokok kewenangan Negara. Seluruh tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dikuasai oleh Negara, yang oleh UUPA disebut Hak Menguasai Negara.

Tujuan dari hak menguasai Negara tersebut adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur. (Pasal 2 Ayat (3) UUPA) Berdasarkan Pasal 2 UUPA ini, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh Negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan hak yang memberi wewenang kepada Negara untuk menguasai seperti hal tersebut diatas. Isi wewenang Negara yang bersumber pada hak menguasai Negara tersebut semata-mata bersifat publik yaitu, wewenang untuk mengatur (wewenang regulasi) dan bukan menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak atas tanah yang “bersifat pribadi” (Budi Harsono, 2007, 232).

Salah satu kewenangan Negara adalah mengatur hubungan hukum antara orang-orang atau

badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa adalah Pasal 11 Ayat (1) UUPA. Pasal ini memberikan tekanan bahwa pengaturan hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah dan kewenangan yang timbul dari hubungan hukum itu bertujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dan harus mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agrarian hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Selain itu, dalam penjelasan mengatakan bahwa Pasal ini memuat prinsip perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah, artinya tidak boleh ada perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat perdesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya (Penjelasan Pasal 11 UUPA).

Berkaitan dengan hubungan hukum antara orang/badan hukum dan tanah di atas, Pasal 12 ayat (1) UUPA mengatakan bahwa “Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.” Kemudian, ketentuan dalam Ayat (2) memberi kemungkinan diadakannya suatu “usaha bersama” antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan “pihak lain” itu ialah pemerintah daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan “*domestic capital*” yang progresif (Penjelasan Pasal 12 Ayat (2) UUPA).

Pemerintah mempunyai kewenangan untuk mengatur usaha-usaha dalam lapangan agraria, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Dengan demikian Pemerintah berkeajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria

yang bersifat monopoli swasta (pasal 13 ayat 2 UUPA). Bukan saja usaha swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang Undang (Penjelasan Pasal 13 ayat 3 UUPA).

Dalam upaya mengimplementasikan kewenangan Negara dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara: Rencana Umum (*National planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya *planning* itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terencana dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat (Penjelasan Umum Pasal II Angka 8 UUPA), hal ini ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA.

Berdasarkan pasal ini, Negara melalui rencana umumnya merencanakan persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah. Salah satunya perencanaan umum tentang tanah adalah untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan. Akan tetapi mengingat corak perekonomian Negara yang tidak hanya bergantung pada produksi pertanian, maka disamping itu perencanaan perlu memperhatikan kepentingan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Oleh karena itu pengesahan peraturan Pemerintah Daerah yang berkaitan dengan kebijakan di bidang pertanahan harus dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pusat (Penjelasan Pasal 14 UUPA).

Selain itu dalam Pasal 15 UUPA menekankan pemeliharaan tanah. Di dalam penjelasan pasal ini mengatakan bahwa: "...adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu." (Penjelasan Umum Pasal II angka 4 UUPA)

Mengingat kebijakan Nasional di bidang pertanahan di atas, pembangunan perkebunan juga harus memperhatikan dasar-dasar hukum tersebut agar tidak bertentangan dengan tujuan pokok di bidang pertanahan, yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Pembangunan bidang perkebunan sangat mungkin dikembangkan mengingat Bangsa Indonesia dikenal sebagai bangsa agraris, karena mayoritas penduduk Indonesia adalah masyarakat petani dan sangat bergantung pada pertanian atau perkebunan.

Salah satu jenis perkebunan adalah perkebunan kelapa sawit. Di Indonesia, perkebunan kelapa sawit tersebar secara tidak merata di beberapa wilayah. Proses penanaman kelapa sawit masih terfokus di pulau Sumatra dan Kalimantan, dengan perluasan sampai ke Sulawesi dan Papua dalam beberapa tahun terakhir. Saat ini Indonesia menjadi produsen terbesar minyak kelapa sawit, mengalahkan Malaysia, Thailand, dan beberapa negara pertanian lainnya ([www.matanews.com](http://www.matanews.com) 10 November 2009).

Dalam 5 tahun terakhir, pengembangan perkebunan kelapa sawit di Indonesia mencapai 5 juta hektare dari potensi yang dicadangkan 19,7 juta hektare atau jauh lebih luas dibandingkan dengan Malaysia yang tersisa 4,6 juta hektar. Peningkatan ini sangat menguatirkan karena akan meningkatkan pula kebutuhan akan tanah dan tentu saja akan mendesak tanah-tanah hak yang sudah dikuasai oleh masyarakat.

Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah di satu pihak, banyak terjadi konflik yang timbul dengan masyarakat sekitar perkebunan di pihak lain. Menurut Sawit Watch: “Pembebasan lahan memang bukan perkara mudah. Apalagi, isu anti sawit cukup kencang. Sejumlah LSM lingkungan dan masyarakat adat kerap menentang pembukaan lahan untuk perkebunan sawit. Alasannya, sawit dinilai sebagai tanaman yang merusak ekosistem, rakus air, dan menyebabkan penurunan produktivitas lahan. Sawit juga dapat menimbulkan pendangkalan sungai.” (www.majalahtrust.com)

Setiap tahun kasus konflik masyarakat dengan pihak pemilik perkebunan sawit semakin meningkat. Data dari *Sawit Watch*, sejak 30 tahun terakhir sudah tercatat 1.753 kasus konflik yang terjadi antara pemilik perkebunan dengan masyarakat sekitar perkebunan, karena masyarakat merasa haknya sudah dirampas. Jadi dari luas perkebunan sawit se-Indonesia sekitar 7,3 juta hektare, sebesar 1,3 juta hektar tanah perkebunan sawit berkonflik (www.erabarunew.net, 2009).

Selain seringnya terjadinya konflik antara pengusaha dan penduduk di mana perkebunan itu berada, keberadaan perusahaan perkebunan kelapa sawit masih banyak yang bermasalah. Kegiatan Usaha Perkebunan pada umumnya dilakukan di daerah pedalaman yang sesuai dengan peruntukannya, artinya pengadaan tanah akan bersinggungan langsung dengan hak-hak yang telah dimiliki oleh masyarakat hukum adat, seperti Hak Ulayat.

Undang-Undang Perkebunan menyatakan demikian: “Dalam hal tanah yang diperlukan merupakan tanah Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat yang menurut kenyataannya masih ada, mendahului pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1), pemohon hak wajib melakukan musyawarah dengan masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat dan warga pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, untuk memperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanah, dan imbalan-

nya.” (Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan)

Musyawarah dengan masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat dan para warga pemegang hak atas tanah tidak selamanya diikuti dengan pemberian hak atas tanah. Arti setelah musyawarah mencapai kesepakatan harus diikuti dengan pemberian ganti kerugian dan menyerahkan hak atas tanah dan tanah menjadi tanah negara. Kemudian pembeli mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara untuk memperoleh hak atas tanah, baik itu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Berkaitan dengan pemberian tanah untuk usaha perkebunan di atas, khususnya pemberian tanah yang diperlukan untuk usaha perkebunan, luas minimum atau maksimum tanah ditetapkan oleh menteri terkait dan pemberian haknya oleh instansi yang terkait pula. Pasal 10 ayat (1) menyatakan: “Penggunaan tanah untuk usaha perkebunan, luas maksimum dan luas minimumnya ditetapkan oleh Menteri, sedangkan pemberian hak atas tanah ditetapkan oleh instansi yang berwenang di bidang pertanahan.” Dalam menetapkan luas maksimum dan luas minimum, Menteri berpedoman pada jenis tanaman, ketersediaan tanah yang sesuai secara agroklimat, modal, kapasitas pabrik, tingkat kepadatan penduduk, pola pengembangan usaha, kondisi geografis, dan perkembangan teknologi.

Setelah memperoleh hak atas tanah, yaitu Hak Guna Usaha mempunyai jangka waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 11 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan Undang-Undang Perkebunan menyatakan bahwa:

- (1) “Hak guna usaha untuk usaha perkebunan diberikan dengan jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), atas permohonan pemegang hak diberikan perpanjangan jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun oleh instansi yang

berwenang di bidang pertanahan, jika pelaku usaha perkebunan yang bersangkutan menurut penilaian Menteri, memenuhi seluruh kewajibannya dan melaksanakan pengelolaan kebun sesuai dengan ketentuan teknis yang ditetapkan.

- (3) Setelah jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berakhir, atas permohonan bekas pemegang hak diberikan hak guna usaha baru, dengan jangka waktu sebagaimana yang ditentukan dalam ayat (1) dan persyaratan yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)."

Namun demikian, dalam perjalanan pengelolaan Hak Guna Usaha dapat saja dicabut, apabila penilaian yang dilakukan menteri terkait menemukan hal-hal yang tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan, dinyatakan dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan Undang-Undang Perkebunan. Di samping tidak melaksanakan syarat-syarat dalam rangka pemberian hak dan ditelantarkannya tanah tersebut selama 3 (tiga) tahun berturut-turut, hak guna usaha juga dapat dihapuskan karena sebab-sebab lain, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, antara lain:

- a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan haknya;
- b) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- c) dicabut haknya;
- d) tanahnya musnah;
- e) dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena (a) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan/syarat dalam surat keputusan pemberian/perpanjangan haknya dan (b) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- f) subyek haknya tidak memenuhi syarat lagi.

Sebagai pedoman dalam menentukan kebijakan di bidang perkebunan, diatur dalam peraturan perundangan tingkat daerah, konkretnya pada tingkat provinsi yang nantinya dijabarkan dalam bentuk peraturan daerah kabupaten. Intinya bahwa prosedur hukum yang harus dilalui adalah pencadangan lahan/tanah, izin lokasi, izin usaha perkebunan dan Hak Guna Usaha, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (4) Peraturan Gubernur Kalimantan Barat Nomor 34 Tahun 2007 tentang Pedoman Perizinan Usaha Bidang Perkebunan di Kalimantan Barat. Perusahaan perkebunan yang akan memperoleh pencadangan lahan/tanah, izin lokasi, izin usaha perkebunan dan Hak Guna Usaha harus mengajukan permohonan kepada pejabat yang berwenang dilengkapi dengan persyaratan atau bahan kelengkapan.

Tujuan pencadangan lahan/tanah adalah untuk memberikan kesempatan kepada perusahaan perkebunan untuk melakukan survei atau penelitian. Izin Lokasi diberikan bertujuan untuk memudahkan perusahaan perkebunan memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku sebagai izin peminjaman hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan industri pengolahan hasil perkebunan. Izin Usaha Perkebunan diberikan bertujuan untuk memberikan jaminan kepada perusahaan perkebunan untuk melakukan usaha budi daya perkebunan dan usaha industri pengolahan hasil perkebunan. Sedangkan Hak Guna Usaha diberikan bertujuan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang diusahakan perusahaan perkebunan sesuai dengan peruntukan penggunaan tanahnya. Kiranya pengadaan tanah untuk perkebunan sawit dapat dimengerti sebagai upaya pengelolaan lingkungan hidup yang diupayakan pemerintah dan masyarakat berdasarkan kearifan lokal setempat.

### **Proses Pengadaan Tanah Untuk Perkebunan Kelapa Sawit**

Kebijakan daerah dalam hal pengadaan tanah pada awalnya dapat dicermati dari sudut Undang

- Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, berkaitan dengan bidang pemerintahan yang wajib dilaksanakan oleh daerah kabupaten dan kota, yaitu bidang pertanahan. Hal ini telah dimandatkan dalam pasal 14 UUPA tentang rencana umum persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah yang selaras dengan kebijakan pusat dalam bidang pertanahan, bahwa pengesahan peraturan Pemerintah Daerah yang berkaitan dengan kebijakan di bidang pertanahan harus dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pusat.

Dengan demikian, pengadaan tanah/pembebasan tanah merupakan tanggung jawab pemerintah kabupaten dan kota. Tanggung jawab Pemerintah Kabupaten/Kota ini dipertegas dalam keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan yang menyerahkan Sembilan Kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan kepada pemerintah kabupaten/kota, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pemberian izin lokasi.
- 2) Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan.
- 3) Penyelesaian sengketa tanah garapan.
- 4) Penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan.
- 5) Penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimal dan tanah absente.
- 6) Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat (tanah adat).
- 7) Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong.
- 8) Pemberian izin membuka tanah.
- 9) Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.

Dalam pengelolaan usaha di bidang agrarian/pertanahan, pemerintah daerah harus mempertimbangkan apa yang diamanatkan oleh UUPA. Pasal

12 ayat (1) UUPA mengatakan bahwa "Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya." Kemudian, ketentuan dalam ayat 2 memberi kemungkinan diadakannya suatu "usaha bersama" antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan "pihak lain" itu ialah pemerintah daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan "*domestic capital*" yang progresif. Dalam hal ini, Pemerintah Daerah Kabupaten Ketapang telah bekerjasama dengan pihak swasta dalam penanaman modal untuk pengolahan usaha di bidang perkebunan Kelapa Sawit.

Pemerintah juga mempunyai kewenangan untuk mengatur usaha-usaha dalam lapangan agraria, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Dengan demikian Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (Pasal 13 Ayat 2 UUPA). Bukan saja usaha swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang (Pasal 13 Ayat 3 UUPA).

Kebijakan pemerintah harus dan idealnya adalah mengundang para investor untuk mengembangkan usaha perkebunan kelapa sawit ini secara luas, dengan tujuan untuk meningkatkan pendapat daerah dan membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat. Akan tetapi kenyataan berbicara lain bahwa usaha perkebunan kelapa sawit justru hanya mendatangkan keuntungan bagi para investor, bukan mensejahterakan masyarakat dan masyarakat setempat tetap hidup dalam taraf kemiskinan.

Dengan semakin banyak investor dalam usaha perkebunan kelapa sawit tersebut, harus dibarengi dengan serangkaian peraturan perundangan tentang perizinan dan pembinaan usaha perkebunan dengan pola kemitraan. Peraturan pada level daerah ini semakin membuka peluang bagi para investor untuk melakukan ekspansi atau perluasan di bidang perkebunan. Hal ini harus mempertimbangkan amanat UUPA tentang pemeliharaan terhadap tanah (Pasal 15 UUPA). Dalam penjelasan pasal ini menekankan bahwa: "... adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu." (Penjelasan Umum Pasal II angka 4 Undang-Undang Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

Dalam kenyataannya, para pengusaha perkebunan kelapa sawit tidak mempertimbangkan kerusakan tanah dan lingkungan. Karena usaha di bidang perkebunan ini semata-mata untuk mencari keuntungan, tidak mengherankan banyak konflik yang timbul antara perusahaan perkebunan dengan masyarakat setempat dan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM). Menurut Sawit Watch: "Pembebasan lahan memang bukan perkara mudah. Apalagi, isu anti sawit cukup kencang. Sejumlah LSM lingkungan dan masyarakat adat kerap menentang pembukaan lahan untuk perkebunan sawit. Alasannya, sawit dinilai sebagai tanaman yang merusak ekosistem, rakus air, dan menyebabkan penurunan produktivitas lahan. Sawit juga dapat menimbulkan pendangkalan sungai." (Dikky Setiawan, [www.majalahtrust.com](http://www.majalahtrust.com))

Perluasan usaha perkebunan di bidang perkebunan kelapa sawit berarti perluasan pula dalam proses pengadaan tanah. Adapun Proses Pengada-

an Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan untuk mengadakan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Mudakir Iskandar Syah, 2007, 12). Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pengadaan tanah merupakan "setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak." (Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal)

Sedangkan menurut Surat Edaran Direktorat Jenderal Agraria Nomor 12/108/1975 yang menyebutkan yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah "Setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung mendapatkan hubungan hukum yang ada di antara pemegang hak/penguasaan atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/pemegang hak atas tanah" (Surat Edaran Direktorat Jendral Agraria Nomor 12/108/1975).

Dalam proses pengadaan tanah untuk usaha perkebunan pada umumnya dan secara khusus untuk usaha perkebunan kelapa sawit harus memperhatikan status tanah yang tersedia. Status tanah yang tersedia umumnya adalah Tanah Negara, Tanah Hak dan Tanah Hak Pengelolaan (Irene Eka Sihombing, 2009, 79).

Di setiap kabupaten di seluruh Indonesia, pada umumnya status tanah adalah tanah Negara, kawasan hutan dan sebagian kecil merupakan tanah masyarakat (tanah adat). Terhadap tanah Negara dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Negara dan akan diperoleh hak atas tanah primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Pengajuan permohonan harus sesuai dengan kepen-

## Pengadaan Tanah untuk Perkebunan Kelapa Sawit dalam Perspektif Lingkungan Hidup

H. Joni

tingan si pemohon. Dalam hal ini pemohonnya adalah perusahaan perkebunan yang berbadan hukum Perseroan Terbatas maka sesuai dengan tujuannya, hak yang dimohon lebih cocok adalah Hak Guna Usaha.

Berdasarkan Hukum Tanah Nasional, pemberian Hak Guna Usaha lebih memenuhi syarat untuk dijadikan usaha perkebunan, karena HGU dikhususkan untuk pertanian dalam arti luas. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 9 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan bahwa "Dalam rangka penyelenggaraan usaha perkebunan, kepada pelaku usaha perkebunan sesuai dengan kepentingannya dapat diberikan hak atas tanah yang diperlukan untuk usaha perkebunan berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/atau hak pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan."

Terhadap kawasan hutan, perusahaan perkebunan harus melakukan pengalihan fungsi hutan dari Hutan Produksi Konversi (HPK) atau Hutan Produksi Biasa (HPB) ke Area Produksi Lain (APL) dengan melakukan permohonan kepada Menteri Kehutanan. Terhadap tanah hak dapat dilakukan dengan jual beli, tukar menukar atau cara lain dan harus memperhatikan: apakah pemegang hak atas tanahnya bersedia memindahkan hak atas tanahnya, bila pemegang hak atas tanahnya bersedia: apakah calon pemegang hak memenuhi syarat atau tidak, dan pemegang haknya tidak bersedia menyerahkan atau memindahkan hak atas tanahnya.

Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit yang akan memperoleh tanah harus memperhatikan juga tata cara perolehan tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, yaitu (Irene Eka Sihombing, 2009, 80):

a) Proyeknya, yaitu apa yang dikembangkan/dibangun di atas tanah yang diperoleh. Dalam hal ini tanah yang tersedia itu akan digunakan untuk kegiatan usaha (bisnis) perkebunan kelapa sawit.

- b) Lokasinya, yaitu tanah tempat/letak proyek yang bersangkutan. Perusahaan perkebunan kelapa sawit harus memperhatikan apa yang menjadi Rencana Umum Tata Ruang Wilayah (RUTRW) atau Rencana Umum Tata Ruang Daerah (RUTRD) Provinsi. Perusahaan perkebunan kelapa sawit juga harus memohon Ijin Prinsip dan Ijin Lokasi (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/1999 Tentang Ijin Lokasi) kepada Bupati Ketapang.
- c) Status tanah yang tersedia, yaitu segi fisik dan segi yuridisnya. Perusahaan perkebunan harus menganalisis data fisik dan yuridis bidang tanah yang ditawarkan atau akan diperoleh berdasarkan dokumen kepemilikannya.

Sesudah mempertimbangkan tata cara perolehan atau pengadaan tanah untuk usaha perkebunan kelapa sawit, selanjutnya Perusahaan Perkebunan (pengusaha) dapat memperoleh informasi tentang tanah yang dicadangkan untuk perkebunan pada Bupati dan informasi tentang hak-hak yang sudah ada pada tanah tersebut.

Perusahaan yang memerlukan tanah untuk keperluan penyelenggaraan perkebunan usahanya pertama-tama harus mengajukan permohonan arahan lokasi/pencadangan tanah tersebut kepada Bupati Ketapang dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Dinas Perkebunan, dan Kepala Dinas Kehutanan Daerah Tingkat II Ketapang dengan melampirkan rekaman/fotokopi akte pendirian perusahaan yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan HAM.<sup>1</sup>

### Tindak Lanjut Pengadaan Tanah dengan Pembebasan dan Eksistensi Hak Ulayat

Dalam memperoleh arahan lokasi/pencadangan lokasi tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mengadakan koordinasi dengan instansi terkait dan mencadangkan areal non-hutan, yang disebut



Area Produksi Lain (APL) (Iyung Pahan, 2010, 50). Kemudian Bupati menerbitkan surat keputusan arahan lokasi yang berlaku 6 sampai 12 bulan (setiap kabupaten berbeda-beda). Berdasarkan surat keputusan arahan lokasi, perusahaan dapat melakukan survei lokasi tanah yang akan dijadikan perkebunan dan kalau lokasi tanah yang diarahkan sesuai untuk pengembangan kelapa sawit maka perusahaan dapat mengajukan Izin Prinsip dan Izin Lokasi untuk perolehan tanah. Akan tetapi survei lokasi tanah yang dilakukan perusahaan harus sudah mencakup konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah lokasi yang dimohon, yang mencakup empat aspek:

- a) "Penyebarluasan informasi, mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta cara penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut;
- b) Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang ditemui;
- c) Pengumpulan informasi langsung dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan;
- d) Peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan ijin lokasi."

Dasar perolehan tanah untuk Perkebunan Kelapa Sawit adalah Izin Lokasi. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN mengatakan bahwa Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Izin lokasi ini juga menjadi salah satu syarat dalam perolehan Izin

Usaha Perkebunan (IUP) bahwa "perusahaan perkebunan mengajukan permohonan secara tertulis kepada bupati dengan dilengkapi persyaratan Izin lokasi dari bupati/walikota yang dilengkapi dengan peta calon lokasi dengan skala 1: 100.000 atau 1: 50.000."

Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya (Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi).

Izin lokasi diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional dan ditandatangani oleh Bupati setelah berkoordinasi dengan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) yang berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Daerah (RTRD).<sup>2</sup> Izin Lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu sehingga apabila perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang ditunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group perusahaan dengannya tidak lebih dari luasan yang telah ditentukan. Adapun Usaha Perkebunan yang diusahakan dalam bentuk perkebunan besar dapat diberikan Hak Guna Usaha (Poin 6, Surat Edaran Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, tanggal 10 Februari 1999):

- 1) Komoditas tebu:
    - 1 Propinsi: 60.000 Ha
    - Seluruh Indonesia: 150.000 Ha
  - 2) Komoditas lainnya:
    - 1 Propinsi: 20.000 Ha
    - Seluruh Indonesia: 100.000 Ha
- Pemberian Hak Guna Usaha untuk perkebunan Kelapa Sawit dikategorikan da-

## Pengadaan Tanah untuk Perkebunan Kelapa Sawit dalam Perspektif Lingkungan Hidup

H. Joni

lam komoditas lain, yaitu 20 ribu hektar untuk satu provinsi dan seluruh Indonesia 100 ribu hektar. Pengaturan ini kerap kali berbeda dengan kenyataan di lapangan bahwa perolehan tanah terkadang melebihi apa yang telah ditetapkan.

Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN mengatakan bahwa Izin Lokasi menetapkan jangka waktu Izin Lokasi, yaitu:

- 1) Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha:1 (satu) tahun;
- 2) Izin Lokasi seluas lebih dari 25 Ha s/d 50 Ha:2 (dua) tahun;
- 3) Izin Lokasi seluas lebih dari 50 Ha: 3 (tiga) tahun.

Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi. Dengan Izin Lokasi itu, investor berhak membebaskan tanah milik masyarakat. Selama jangka waktu yang telah ditentukan, minimal 50% luas lahan sudah harus dibebaskan. Bila selama kurun waktu itu, investor hanya mampu membebaskan kurang dari separuh luas lahan, maka izin lokasi akan dicabut. Sebagaimana ditegaskan dalam pasal 5 ayat (3): "Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi, termasuk perpanjangan maka perolehan tanah tidak dapat lagi dilakukan oleh pemegang Izin Lokasi dan terhadap bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh dilakukan tindakan sebagai berikut:

- a) Dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan, dengan ketentuan bahwa apabila diperlukan masih dapat dilaksanakan perolehan tanah sehingga diperoleh bidang tanah yang merupakan satu kesatuan bidang;
- b) Dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat."

Dalam perolehan tanah perkebunan, perusahaan usaha perkebunan harus berhubungan langsung dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dengan mengutamakan musyawarah untuk mencapai mufakat. Prinsip ini menjadi pedoman utama dalam pengadaan tanah sebelum terjadinya pemindahan hak atas tanah. Musyawarah di sini mengandung suatu proses saling pengertian dan saling memahami antara pengusaha perkebunan dengan masyarakat pemegang hak atas tanah tentang ganti kerugian sesuai dengan harga dasar yang ditetapkan oleh Bupati/Kabupaten (John Salindeho, 1987, 90). Musyawarah ini dapat dilakukan berulang-ulang untuk mencapai pemahaman yang tepat dan tidak boleh berlarut-larut yang bisa merugikan dan menghambat pelaksanaan pembangunan. Hal ini ditegaskan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Penanaman Modal:

"Perolehan tanah dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Perolehan tanah dapat dilakukan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan cara musyawarah atas dasar mufakat;
- b) Perolehan tanah dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak;
- c) Perolehan tanah dengan cara pemindahan hak dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah mempunyai hak atas tanah yang sama jenisnya dengan hak atas tanah yang diperlukan oleh pihak perusahaan, dan apabila pihak perusahaan yang bersangkutan menghendaki, maka hak atas tanah tersebut juga dapat dilepaskan dan kemudian dapat dimohonkan kembali haknya sesuai dengan ketentuan dalam keputusan ini;
- d) Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diper-

lukan dipunyai dengan hak milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan hak guna bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi hak guna bangunan menurut ketentuan dalam keputusan ini.”

Prinsip-prinsip lain yang harus diperhatikan dalam perolehan tanah adalah tidak boleh ada pemaksaan, lahan produktif *diinclove* dan ganti rugi tanam tumbuh. Dasar ganti rugi untuk segala jenis tanaman yang tumbuh atas sebidang tanah yang terkena pengadaaan tanah adalah Peraturan Bupati, yang intinya bahwa untuk pelaksanaan ganti rugi atas tanam tumbuh yang terkena kegiatan pembangunan yang dikelola oleh Pihak Swasta, maupun Pihak Pemerintah dengan mengutamakan musyawarah untuk mufakat.”

Dalam perolehan tanah, perusahaan yang sudah mengantongi Izin Lokasi, difasilitasi oleh:

- 1) Di tingkat Desa oleh Satuan Pelaksana (SATLAK) yang dibentuk oleh Camat dan diketuai oleh Kepala Desa.
- 2) Di tingkat Kecamatan oleh Satuan Petugas (SATGAS) yang dibentuk oleh Bupati dan diketuai oleh Camat.
- 3) Di tingkat Kabupaten oleh Tim Perencana Pengembangan Perkebunan Kabupaten (TP3K) yang diketuai oleh Bupati.

Pemerintah setempat bertanggung jawab untuk membentuk satuan tugas untuk pembebasan tanah di tingkat kabupaten (Tim Pengawasan dan Pembinaan Perkebunan Kabupaten/TP3K), kecamatan (Satgas) dan desa (Satlak). Satuan tugas ini pada umumnya melibatkan keanggotaan dari militer, polisi dan pemerintah setempat serta ke-

pala desa dan pemimpin Adat. Anggota satuan tugas masing-masing didukung secara keuangan melalui pembayaran bulanan dari perusahaan yang bertujuan untuk mendapatkan tanah untuk perkebunan. Satlak desa biasanya terdiri dari lima anggota masyarakat setempat termasuk kepala desa, pemimpin adat dan tokoh berpengaruh lainnya yang secara efektif menjadi penghubung antara perusahaan dengan masyarakat atau humas dan melakukan “negosiasi” dengan pemilik tanah/ tanah adat (Martua T Sirait, 2009, 7).

Kegiatan Usaha Perkebunan yang dilaksanakan di pedalaman pada umumnya bersinggungan langsung dengan hak-hak yang telah dimiliki oleh masyarakat hukum adat, seperti Hak Ulayat. Hak Ulayat adalah hak milik bersama yang dimiliki oleh masyarakat adat. Kekuatan mengikat antara masyarakat dengan tanah tidak dapat dibuktikan dengan surat atau sertifikat tanah tetapi hanya hubungan emosional masyarakat semata dengan tanah tersebut. Hubungan ini terjalin secara alami dan hubungan hukum itu dimulai sejak mereka membuka hutan. Kemudian tanah tersebut diwariskan secara turun temurun kepada seluruh anggota keluarganya (Stepanus Djuweng dan Wolas Krenak, 1995, 4-5).

Akan tetapi dewasa ini masyarakat hukum adat berangsur-angsur punah dan hubungan hukum terhadap tanah tersebut secara bersama menjadi hilang. Namun demikian, hubungan keluarga/perorangan yang menguasai dan mengolah tanah tersebut masih terikat sangat kuat sehingga terjalinlah hubungan terus-menerus atau turun temurun terhadap tanah tersebut.

Hukum tanah nasional masih mengakui dan menghormati keberadaan tanah masyarakat hukum adat tersebut, walaupun dalam kenyataan di beberapa tempat sudah tidak ada. Undang-Undang Perkebunan menyatakan demikian: “Dalam hal tanah yang diperlukan merupakan tanah Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat yang menurut kenyataannya masih ada, mendahului pemberian

## Pengadaan Tanah untuk Perkebunan Kelapa Sawit dalam Perspektif Lingkungan Hidup

H. Joni

hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pemohon hak wajib melakukan musyawarah dengan masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat dan warga pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, untuk memperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanah, dan imbalannya.”

Akan tetapi Hak Ulayat ini dalam kenyataan masih ada harus memenuhi unsur-unsur:

- a) masyarakat masih dalam bentuk paguyuban (*rechtsgemeinschaft*);
- b) ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adat;
- c) ada wilayah hukum adat yang jelas;
- d) ada pranata dan perangkat hukum, khususnya peradilan adat yang masih ditaati; dan
- e) ada pengukuhan dengan peraturan adat.

Musyawarah dengan masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat dan para warga pemegang hak atas tanah tidak selamanya diikuti dengan pemberian hak atas tanah. Artinya setelah musyawarah mencapai kesepakatan harus diikuti dengan pemberian ganti kerugian dan menyerahkan hak atas tanah dan tanah menjadi tanah negara. Kemudian pembeli atau pengusaha mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara untuk memperoleh hak atas tanah, baik itu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Tata cara perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui proses jual-beli, pelepasan hak, permohonan hak, tukar-menukar, dan pelepasan tanah disertai dengan rekognisi (Maria S.W. Sardjono, 2005, 74). Adapun proses pada umumnya menurut Iyung Pahan dapat dilakukan demikian (Iyung Pahan, 2010, 51):

- a) Jual beli jika calon penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi subyek hak atas tanah yang diperoleh dan tanah tersebut sudah ada sertifikatnya. Jual beli ini dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b) Pelepasan hak di depan PPAT, yaitu Notaris PPAT atau Camat jika tanahnya belum terdaf-

tar dan/atau tanah adat. Penerbitan hak atas tanah seperti ini baru dapat dilakukan setelah masa pengumumannya berakhir.

- c) Melalui permohonan hak jika tanahnya dikuasai oleh Negara. Dalam kasus ini, tanah harus bebas dari garapan atau penguasaan lainnya atas tanah dimaksud.
- d) Melalui tukar menukar jika tanahnya milik instansi pemerintah setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- e) Pelepasan tanah disertai penyerahan pembayaran rekognisi dalam hal tanahnya berupa tanah ulayat, sepanjang kenyataannya hak ulayat tersebut masih ada.

Perusahaan yang telah memperoleh Izin Lokasi dari Bupati dan setelah selesai melaksanakan perolehan hak atas tanah yang telah dibebaskan maka dapat segera mengajukan permohonan Hak Guna Usaha (HGU). HGU ini diberikan bertujuan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang diusahakan perusahaan perkebunan sesuai dengan peruntukan penggunaan tanahnya. Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1993 Pasal 5, permohonan HGU diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi dengan dilampirkan fotokopi berikut ini (Iyung Pahan, 2010, 52):

- a) Izin Lokasi.
- b) Bukti-bukti perolehan tanahnya.
- c) NPWP dengan tanda bukti pelunasan PBB.
- d) Gambar situasi tanah hasil pengukuran kadastral oleh Kantor Pertanahan Setempat.
- e) Jati diri dari pemohon (akte pendirian perusahaan).
- f) Surat keputusan pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan dalam hal tanahnya diperoleh dari hutan konversi.

Terhadap Permohonan HGU ini, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mela-

kukan pemeriksaan dan membuat berita acara pemeriksaan. Kemudian BPN wilayah Provinsi menerbitkan Surat Keputusan Pemberian HGU yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar sesuai dengan atas nama pemohon. Apabila luas tanah lebih dari 200 hektar, Kepala Kantor BPN Provinsi menyampaikan berkas permohonan HGU kepada Kepala BPN selambat-lambatnya dalam 10 hari kerja sejak penyusunan Berita Acara Pemeriksaan Tanah guna memperoleh keputusan pemberian hak.

Apabila syarat-syaratnya sudah lengkap, Kepala BPN menerbitkan Surat Keputusan HGU. Bagi perusahaan PMA/PMDN, pemberian surat keputusan pemberian HGU langsung kepada penerima hak dengan tembusan kepada semua instansi terkait. Sertifikat HGU akan dikeluarkan oleh Kepala Kantor BPN Kabupaten berdasarkan Surat Keputusan HGU yang telah dikeluarkan Kepala BPN.

Menurut Undang-Undang Perkebunan, pasal 11 ayat (2), (3), jangka waktu pemberian HGU paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun. Setelah jangka waktu HGU dan perpanjangannya habis, kepada pemegang hak atas tanah dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama.

Perlu diketahui bahwa dalam seluruh proses pengadaan tanah untuk usaha perkebunan ini kerap kali tidak berjalan lancar. Dalam hal ini, ada beberapa permasalahan yang kadang-kadang akan menghambat proses acara pembebasan tanah, yaitu:

- a) Penduduk yang sulit sekali untuk meninggalkan lokasi tanah, yang disebabkan penduduk tersebut sudah lama mendiami lokasi dan secara lahir batin sudah merasa menyatu dengan tanah tersebut.
- b) Susahnya mencapai kata sepakat dalam pemberian ganti rugi, karena antara pihak pengusaha perkebunan dan penduduk sama-sama mempertahankan besarnya harga tanah yang akan dipergunakan sebagai ganti rugi.

- c) Adanya pihak ketiga yang sering mengacaukan acara pembebasan tanah. Misalnya sekelompok masyarakat dari lokasi lain atau kelompok Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) ikut campur dengan cara mempengaruhi masyarakat untuk meminta ganti rugi yang cukup tinggi.

Menurut penulis, salah satu sebab konflik adalah kurang terbukanya pemerintah dalam sosialisasi rencana kebijakan pembangunan perkebunan sehingga pemahaman masyarakat tentang pembangunan di bidang perkebunan, terutama perkebunan kelapa sawit kurang memadai sehingga masyarakat merasa tidak dilibatkan dalam seluruh proses pembangunan tersebut.

### **Penerapan Asas Musyawarah untuk Mencapai Mufakat antara Perusahaan Perkebunan dan Pemegang Hak Atas Tanah**

Bahwasanya tanah sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang tak ternilai dan sumber utama kemakmuran rakyat Indonesia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa "Bumi, Air dan Kekayaan yang ada didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat." Pasal ini menunjukkan bahwa tanah merupakan sumber kekayaan dan mempunyai peranan penting dalam mensejahterakan dan membahagiakan masyarakat.

Tanah yang oleh UUPA diartikan sebagai permukaan bumi (Pasal 1 ayat 4 UUPA) diperluas menjadi tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya diperlukan untuk memenuhi setiap kegiatan hidup manusia, baik itu untuk keperluan tempat tinggal (wisma), sarana perhubungan darat (marga), tempat berusaha (karya), tempat untuk rekreasi (suka) maupun untuk keperluan tempat ibadat, pendidikan dan

sebagainya (penyempurna) (Irene Eka Sihombing, 2009, 7). Lebih dari itu, tanah mempunyai hubungan emosional dengan manusia, bukan saja untuk memenuhi kebutuhan seluruh kegiatan hidupnya tetapi juga waktu manusia matipun memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan.

Mengingat tanah begitu penting bagi seluruh hidup dan kegiatan manusia, maka tanah harus dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal 2 ayat (1) UUPA yang berbunyi: "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Negara dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang mempunyai kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah dikuasai Negara, milik rakyat Indonesia dan Negara berwenang untuk mengatur peruntukan dan penggunaan tanah tersebut (Pasal 2 ayat (2) UUPA).

Berdasarkan Hak Menguasai Negara itu, Negara mempunyai kewenangan untuk mengatur hubungan hukum antara perorangan atau badan hukum terhadap tanah, yaitu dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dapat dikuasai dan digunakan. UUPA menyediakan berbagai macam hak atas tanah itu sebagai landasan hukum untuk penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan. Misalnya, untuk membangun rumah tinggal dan pertanian skala kecil (di desa) bagi warga-negara Indonesia disediakan Hak Milik, kegiatan usaha pertanian dalam arti luas disediakan Hak Guna Usaha, usaha di bidang non pertanian disediakan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dan untuk membangun bagi kepentingan umum disediakan tanah dengan status Hak Pengelolaan dan bisa juga Hak Pakai. Dengan demikian penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.

Akan tetapi, Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi

sosial". Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Oleh karena itu tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanahnya saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya, dengan konsekuensi bahwa penggunaan hak atas sebidang tanah juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat. Setiap orang dituntut dalam penguasaan dan penggunaan tanah secara wajar dan bertanggung jawab. Fungsi sosial tersebut tidak berarti kepentingan seseorang terdesak oleh kepentingan masyarakat atau Negara, dan diantara duakepentingan tersebut haruslah seimbang.

Menurut Achmad Rusyaidi H: "Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, kalau tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, melainkan wajib pula memperhatikan kepentingan umum. Ketentuan tersebut tidaklah berarti bahwa kepentingan pribadi akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan pribadi haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat seluruhnya, itulah yang menjadi tujuan dari UUPA" (Irene Eka Sihombing, 2009, 54).

Mengingat demikian pentingnya tanah bagi hidup manusia dan fungsi sosial yang melekat pada tanah itu maka dalam proses pengadaan atau pembebasan tanah harus memperhatikan azas-azas yang menjadi dasar perolehannya. Azas musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan salah

satu azas yang sangat dominan dalam proses pengadaaan atau pembebasan tanah. Hal ini menjadi dasar perlindungan hukum bagi penguasaan dan pemegang hak atas tanah. Boedi Harsono mengatakan "dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai kesepakatan, mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya." (Irene Eka Sihombing, 2009, 54).

Musyawarah merupakan salah satu asas dasar negara Indonesia yang membedakannya dari negara-negara lain. Musyawarah tercantum di dalam sila keempat dari Pancasila. Musyawarah untuk mufakat pada dasarnya merupakan kesepakatan atau kata sepakat antara pihak-pihak yang berbeda pendapat sehingga semua pihak yang berbeda pendapat dapat menemukan keputusan tunggal. Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah: "Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah."

Azas musyawarah tersebut lebih lanjut Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa untuk musyawarah harus terjadi tanpa tekanan (suka rela) dan dilakukan antara pihak-pihak yang berkedudukan sejajar ("saling") berbicara (Maria S.W. Sumardjono, 1993, 17). Jadi tidak membedakan status para pihak tetapi semuanya berstatus sama (sederajat).

Di dalam masyarakat adat, istilah ini menurut Syafruddin Kalo: "mengandung suatu pengertian yang isinya primer sebagai suatu tindakan seseorang bersama orang-orang lain untuk menyusun suatu pendapat bersama yang bulat atas suatu permasalahan yang dihadapi oleh suatu masyarakatnya. Dari itu musyawarah selalu menyangkut masalah hidup masyarakat yang bersangkutan. Unsur yang esensial dalam musyawarah tersebut adalah adanya kesatuan pendapat yang mengadopsi pendirian semua kehendak para warga di dalamnya. Kehendak setiap warga merupakan bagian tidak terpisahkan dari kesatuan pendapat tersebut. Hasil dari musyawarah adalah adanya kesepakatan bersama." (Syafruddin Kalo, 2004, hal 7-8).

Kemudian asas ini tersirat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara juncto Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Seluruh kegiatan pelepasan hak dan segala aspek hukumnya, seperti pemberian ganti rugi, permukiman kembali dan pemulihan kembali kondisi sosial ekonomi, hukum harus dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan ini dilakukan atas dasar persetujuan kehendak kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan, kehilafan dan penipuan serta dilakukan dengan itikad baik. Apabila dalam pelaksanaan kesepakatan itu dilaksanakan adanya unsur kehilafan, paksaan dan penipuan maka kesepakatan itu dapat dibatalkan.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, "Perolehan tanah dapat dilakukan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan cara musyawarah atas dasar mufakat." Dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan (misalnya: antara perusahaan

perkebunan dengan pemegang hak) dengan pemberian ganti kerugian yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah.

Demikian juga dalam hal tanah yang diperlukan merupakan tanah Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat yang menurut kenyataannya masih ada, mendahului pemberian hak, pemohon hak wajib melakukan musyawarah dengan masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat dan warga pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, untuk memperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanah, dan imbalannya (Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan).

Dari dasar hukum di atas sangat jelas bahwa inti dari azas musyawarah adalah adanya kesepakatan antara para pihak (perusahaan perkebunan dan pemegang hak atas tanah), kesepakatan mengenai penyerahan tanah dan kesepakatan mengenai imbalannya atau ganti kerugian. Kesepakatan para pihak ini diartikan sebagai adanya saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat dalam suasana damai, tanpa tekanan dan paksaan dimana pemegang hak bersedia melepaskan hak atas tanahnya dan pembeli/pengusaha bersedia pula mengganti kerugian akibat pelepasan hak atas tanah tersebut. Kesepakatan ini berlanjut pada persamaan persepsi tentang pelepasan hak atas tanah dan imbalannya. Imbalan dipahami sebagai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Dalam perolehan tanah perkebunan, perusahaan usaha perkebunan harus berhubungan langsung dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dengan mengutamakan musyawarah untuk mencapai mufakat. Prinsip ini menjadi pedoman utama dalam pengadaan tanah sebelum terjadinya pemindahan hak atas tanah. Musyawarah di sini mengandung suatu proses saling pengertian dan saling memahami antara pengusaha perkebunan dengan masyarakat pemegang hak atas tanah tentang ganti kerugian sesuai dengan harga dasar yang ditetap-

kan oleh bupati/kabupaten (John Salindeho, 1987, 89). Musyawarah ini dapat dilakukan berulang-ulang untuk mencapai pemahaman yang tepat dan tidak boleh berlarut-larut yang bisa merugikan dan menghambat pelaksanaan pembangunan.

Pada umumnya, dalam perolehan tanah perusahaan yang sudah mengantongi Izin Lokasi, musyawarah difasilitasi oleh:

- a) Di tingkat Desa oleh Satuan Pelaksana (SATLAK) yang dibentuk oleh Camat dan diketuai oleh Kepala Desa.
- b) Di tingkat Kecamatan oleh Satuan Petugas (SATGAS) yang dibentuk oleh Bupati dan diketuai oleh Camat.
- c) Di tingkat Kabupaten oleh Tim Perencana Pengembangan Perkebunan Kabupaten (TP3K) yang diketuai oleh Bupati.

Komposisi mediasi yang dibentuk pemerintah ini hampir seluruh anggotanya berasal dari unsur pemerintah. Menurut Iyung Pahan, "susunan seperti ini sangat diragukan kenetralannya, apalagi salah satu pihak yang difasilitasi tim ini merupakan instansi pemerintah yang notabene merupakan unsur pemerintah juga." (Iyung Pahan, 2010, 53). Bahkan menurut Martua T Sirait, "Satuan tugas ini pada umumnya melibatkan keanggotaan dari militer, polisi dan pemerintah setempat serta kepala desa dan pemimpin Adat." (Martua T Sirait, 2009, 7).

Dengan melibatkan pihak militer dan polisi akan menyebabkan musyawarah menjadi tidak seimbang dan dalam hal ini pihak pemegang hak atas tanah pasti berada dibawah tekanan. Karena itulah, dalam proses pembebasan tanah seringkali terjadi masalah karena tidak adanya kerelaan pemegang hak atas tanah untuk melepaskan tanah, walaupun dilepas karena takut atau berada dibawah ancaman. Pengadaan tanah harus menjunjung tinggi prinsip kesetaraan antara perusahaan perkebunan dan pemegang hak atas tanah sebagai pilar utama. Musyawarah dalam rangka pembebasan tanah



harus berlangsung secara seimbang dan berkedudukan sejajar.

Adapun langkah awal yang dapat dilakukan dalam musyawarah adalah mengadakan pendekatan-pendekatan dengan memberikan penjelasan-penjelasan yang terinci mengenai tata cara pembebasan tanah, penggunaan tanah tersebut setelah dibebaskan, dan besarnya ganti rugi yang akan diberikan. Adapun yang memberikan penjelasan-penjelasan tersebut adalah:

- a) Pihak pengembang/pengusaha perkebunan yang memerlukan lokasi tanah tersebut, yang menjelaskan rencana penggunaan lokasi tanah yang akan dibebaskan, alasan memilih lokasi tanah tersebut dan mengenai besarnya ganti rugi yang akan diberikan.
- b) Pihak aparat pemerintahan yang terdekat dengan lokasi tanah yang akan dibebaskan, yaitu camat atau kepala desa setempat.
- c) Pihak Kantor Pertanahan yang menjelaskan secara rinci mengenai proses tata cara pelaksanaan pembebasan tanah.
- d) Warga masyarakat dalam hal ini diwakili oleh Ketua RT atau RW setempat.

Akan tetapi seringkali berhadapan dengan berbagai permasalahan yang menghambat proses musyawarah antara perusahaan perkebunan dan pemegang hak atas tanah adalah:

- a) Penduduk yang sulit sekali untuk meninggalkan lokasi tanah tersebut, yang disebabkan penduduk tersebut sudah lama mendiami lokasi dan secara lahir batin sudah merasa menyatu dengan tanah tersebut.
- b) Susahnya mencapai kata sepakat dalam pemberian ganti rugi, karena antara pihak pengusaha perkebunan dan penduduk sama-sama mempertahankan besarnya harga tanah yang akan dipergunakan sebagai ganti rugi.
- c) Adanya pihak ketiga yang sering mengacaukan acara pembebasan tanah. Misalnya sekelompok masyarakat dari lokasi lain atau ke-

lompok Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) ikut campur dengan cara mempengaruhi masyarakat untuk meminta ganti rugi yang cukup tinggi.

Berhadapan dengan kenyataan demikian, musyawarah dalam pengadaan tanah kerap kali menghadapi kendala, bahkan akan mengalami kegagalan. Selama ini yang menjadi komponen yang paling sensitif dan menimbulkan masalah adalah soal kesepakatan bentuk dan besarnya ganti kerugian antara perusahaan perkebunan dan pemegang hak atas tanah. Karena pembahasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian seringkali menjadi proses yang panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakai oleh pihak-pihak yang bersangkutan (Iyung Pahan, 2010, 58). Apalagi menurut Paul Sinlaeloe: "para pemilik tanah pada umumnya masih banyak yang tidak sepenuhnya mengerti peraturan hukum. Mereka jarang dilibatkan sejak awal oleh panitia pembebasan tanah, sehingga walaupun mereka menerima ganti rugi yang nilainya ditetapkan oleh pemerintah, itu bukan berarti dilandasi atas dasar kesukarelaan melainkan lantaran takut."

Dengan demikian, dalam proses musyawarah harus memberikan pemahaman yang menyeluruh kepada masyarakat yang tanahnya akan dijadikan proyek perkebunan kelapa sawit, tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian. Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung kerugian nonfisik, seperti pemulihan sosial-ekonomi masyarakat yang terkena proyek perkebunan/pembangunan.

Biasanya bentuk ganti kerugian yang ditawarkan adalah imbalan dalam bentuk uang, pemukiman kembali, tukar-menukar dan penyertaan dalam modal. Kalau musyawarah mengenai ganti kerugian tidak tercapai maka penentuannya berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Akan

tetapi, cara ini dilakukan apabila musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berhadapan dengan jalan buntu. Demikian pula di dalam keadaan demikian harus ada tim penaksir yang mampu mempertimbangkan tentang harga tanah dan situasi sosial-ekonomi masyarakat yang terkena proyek perkebunan (Iyung Pahan, 2010, 53).

### Penutup

Berdasarkan uraian terdahulu, bahwa pada dasarnya pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak. Dalam proses pengadaan tanah untuk usaha perkebunan kelapa sawit pertama-tama harus memperhatikan status tanah yang tersedia, yaitu apakah itu Tanah Negara, Tanah Hak maupun Tanah Hak Pengelolaan. Kemudian Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit yang akan memperoleh tanah juga harus memperhatikan tata cara perolehan tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, yaitu proyeknya, lokasinya dan status tanah yang tersedia.

Dalam perolehan tanah untuk perusahaan perkebunan tersebut difasilitasi oleh tim yang dibentuk oleh Bupati. Tim tersebut terdiri atas Satuan Pelaksana (SATLAK) yang diketuai oleh Kepala Desa, Satuan Petugas (SATGAS) yang diketuai Camat, dan Tim Perencana Pengembangan Perkebunan Kabupaten (TP3K) yang diketuai oleh Bupati. Tim ini bekerjasama dengan Perusahaan Perkebunan dan sekaligus menjadi mediasi musyawarah dengan masyarakat dalam pengadaan tanah atau pembebasan tanah.

Dalam proses pengadaan atau pembebasan tanah ini kerap kali menghadapi masalah. Masyarakat (adat) masih sulit melepaskan hak atas tanahnya karena mereka secara emosional sudah mempunyai ikatan yang sangat erat dengan tanah atau

secara lahir batin sudah merasa menyatu dengan tanah tersebut. Karena mereka meyakini bahwa tanah mempunyai kekuatan yang menguasainya sehingga tidak boleh dilepaskan begitu saja. Selain itu, seluruh kegiatan masyarakat dilakukan berpusat pada tanah karena tanah berfungsi, entah itu untuk berladang, berkebun, melakukan kegiatan adat atau keagamaan. Intinya, tanah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari seluruh kegiatan hidup, bahkan bukan hanya tanah yang mempunyai ikatan emosional (religio-magis) dengan masyarakat tetapi juga terhadap air dan hutan. Karena itu, pengadaan tanah untuk perkebunan kelapa sawit harus memperhatikan hak-hak atas tanah yang sudah melekat pada tanah itu yang dipunyai oleh masyarakat adat.

Setelah perolehan tanah sesuai dengan Izin Lokasi, perusahaan perkebunan dapat mengajukan Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional Wilayah dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Setelah permohonan HGU diterima, Pengusaha Perkebunan maka perusahaan tersebut dapat melakukan kegiatan usaha perkebunan. Dalam hubungan ini, pada dasarnya penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya. Dan dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai kesepakatan, mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.

Dalam proses musyawarah harus ada kesepakatan antara para pihak (perusahaan perkebunan dan pemegang hak atas tanah), kesepakatan mengenai penyerahan tanah dan kesepakatan mengenai imbalannya atau ganti kerugian. Kesepakatan para pihak ini diartikan sebagai adanya

saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat dalam suasana damai, tanpa tekanan dan paksaan dimana pemegang hak bersedia melepaskan hak atas tanahnya dan pembeli/pengusaha bersedia pula mengganti kerugian akibat pelepasan hak atas tanah tersebut. Kesepakatan ini berlanjut pada persamaan persepsi tentang pelepasan hak atas tanah dan imbalannya. Imbalan dipahami sebagai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Dalam proses musyawarah antara perusahaan perkebunan dan pemegang hak atas tanah hendaknya sungguh-sungguh dilakukan secara seimbang, bukan hanya melibatkan Tim yang dibentuk oleh Pemerintah dan perusahaan saja tetapi juga harus melibatkan pihak Lembaga Swadaya Masyarakat dan Pihak Akademisi serta tokoh-tokoh masyarakat setempat. Yang terpenting dalam musyawarah itu, pihak pemegang hak tidak merasa takut dan terancam tetapi penyerahan hak atas tanah yang disertai ganti kerugian diberikan dengan kerelaan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Djuweng, Stepanus dan Wolas Krenak. 1995. *Manusia Dayak, Orang Kecil yang Terperangkap Modernisasi*, Pontianak: Institute of Dayakologi Research and Development (IDRD).
- Harsono, Budi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan.
- Kalo, Syafruddin. 2004. *Reformasi Peraturan dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Makalah Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara).
- Pahan, Iyung. 2010. *Panduan Lengkap Kelapa Sawit Manajemen Agribisnis Hulu hingga Hilir*, Jakarta: Penebar Swadaya,
- Salindeho, John. 1987. *Tanah dan Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sihombing, Irene Eka. 2009. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Sirait, Martua T Sirait. 2009., *Masyarakat Adat dan Ekspansi Perkebunan Kelapa Sawit di Indonesia*. Jakarta: Cordaid
- Sumardjono, Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Sumardjono, Maria S.W.. 1993. *Tinjauan Yuridis Tentang Keppres No.55 tahun 1993, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Kompas.
- Syah, Mudakir Iskandar. 2007. *Dasar-dasar Pembebasan Tanah untuk kepentingan Umu*. Jakarta: Jala Permata.

### Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan.
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
- Peraturan Menteri Pertanian Nomor: 26/Permentan/OT.140/2/2007 tentang Pedoman Perizinan Perkebunan.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam rangka Penanaman Modal.

## Pengadaan Tanah untuk Perkebunan Kelapa Sawit dalam Perspektif Lingkungan Hidup

*H. Joni*

Keputusan Menteri Kehutanan, Nomor: SK. 48/Menhut-II/2004 Tentang Perubahan Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 70/KPTS-II/2001 Tentang Penetapan Kawasan Hutan, Perubahan Status dan Fungsi Kawasan Hutan

Surat Edaran Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, tanggal 10 Februari 1999.

Surat Edaran Direktorat Jendral Agraria Nomor 12/108/1975.

### **Internet:**

<http://prpmakasar.wordpress.com>.

<http://prpmakasar.wordpress.com>.

[www.equatoronline.com](http://www.equatoronline.com),

<http://www.majalahtrust.com>.

<http://www.tribunpontianak.co.id>

Map of Local Economy, <http://www.cps-sss.org>.

[matanews.com](http://matanews.com).

<http://erabarunews.net>.

<http://lps-air.org>.

<http://agro-lestarie-peperonity.com>.

<http://hukumproperti.com>.