

MASALAH EKS HGU PTPN II SULIT DITUNTASKAN TANPA KEPUTUSAN PRESIDEN



Sumber Gambar: <http://hariansib.co>

Medan (SIB) -Komisi A DPRD Sumut menegaskan persoalan eks HGU (Hak Guna Usaha) PTPN II yang tersebar di sejumlah kabupaten/kota sudah seperti benang kusut dan sangat rumit menyelesaikannya, tanpa ada campur tangan Presiden, sehingga Pansus Penyelesaian Tanah eks HGU DPRD Sumut meminta pimpinan dewan untuk memperpanjang masa tugasnya.

Hal itu disampaikan Sekretaris Komisi A DPRD Sumut Sarma Hutajulu dalam evaluasi kinerja tahun 2017 dan program kerja 2018 pada Raker (rapat kerja) DPRD Sumut yang berlangsung selama 3 hari (Kamis 7 Desember - Sabtu 9 Desember) di Hill Hotel Sibolangit Kabupaten Deliserdang.

"Kami usulkan Pansus Penyelesaian Tanah eks HGU PTPN II diperpanjang kembali masa tugasnya untuk enam bulan ke depan. Hal itu dikarenakan permasalahan eks HGU PTPN II sudah begitu rumit dan tidak akan bisa diselesaikan kalau tidak ada keputusan Presiden," kata Sarma.

Katanya, penyelesaian konflik tanah eks HGU ini sebenarnya sudah cukup maksimal, namun mengingat DPRD Sumut bukanlah sebagai lembaga yang dapat mengambil keputusan, maka masalah yang sudah berlangsung puluhan tahun ini tidak kunjung selesai. Apalagi dewan tidak memiliki sebuah kebijakan atau keputusan terhadap suatu masalah.

"Komisi A DPRD Sumut maupun Pansus tetap berusaha menjembatani dengan pihak PTPN II, bahkan mempertanyakan sampai ke tingkat kementerian, agar ada solusi terbaik untuk menyelesaikan masalah eks HGU ini. Tapi hingga kini belum banyak kemajuan yang dicapai," katanya.

Bahkan, Pansus Penyelesaian tanah eks HGU PTPN yang sudah bekerja sejak Juli - Desember 2017 dengan mengundang berbagai pihak, seperti Poldasu, Pangdam I Bukit Barisan, Lantamal I Belawan, Lanud Soewondo, Pemkab Deliserdang, beserta seluruh pihak terkait, belum memperoleh hasil yang maksimal.

Namun demikian, tandas Sarma, Pansus akan terus bekerja untuk menyelesaikan persoalan tanah eks HGU PTPN II ini dan meminta kepada semua institusi yang ada agar memberikan perhatian dalam pelaksanaan tugas-tugas Pansus sampai adanya keputusan yang final dan puncaknya Pansus akan berusaha menemui Presiden.

"Tanpa ada campur tangan Presiden, persoalan eks HGU PTPN II ini sangat sulit dituntaskan, sebab banyak kekuatan yang masuk dalam permasalahan tanah ini. Karenanya, kami minta tugas Pansus diperpanjang selama enam bulan ke depan, agar jadwal menemui Presiden di Istana Negara Jakarta bisa terlaksana, guna meminta Keputusan Presiden mengenai pembagian eks lahan HGU tersebut.

Sumber Berita:

1. <http://hariansib.co/view/Headlines/191184/Masalah-Eks-HGU-PTPN-II-Sulit-Dituntaskan-Tanpa-Keputusan-Presiden.html>, tanggal 11 Desember 2017.
2. <https://gosumut.com/berita/baca/2017/12/11/konflikshgu-ptpn-ii-sulit-dituntaskan-tanpa-keputusan-presiden-sthash.dpbs>, tanggal 11 Desember 2017.

Catatan:

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

Pasal 28

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

Pasal 29

- (1) *Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.*
- (2) *Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.*

- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Pasal 30

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah :
- a. Warga negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 34

- Hak guna usaha hapus karena :*
- a. jangka waktunya berakhir;

- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;*
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;*
- d. dicabut untuk kepentingan umum;*
- e. ditelantarkan;*
- f. tanahnya musnah;*
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).*

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

Pasal 2

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;*
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.*

Pasal 3

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal (2), dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.*
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.*

Pasal 4

- (1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara;*
- (2) 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 dari statusnya sebagai kawasan hutan.*
- (3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai 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.*

- (4) *Dalam hal di atas 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 baru.*
- (5) *Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.*

Pasal 5

- (1) *Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar.*
- (2) *Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar.*
- (3) *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 berdaya guna di bidang yang bersangkutan.*

Pasal 6

- (1) *Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.*
- (2) *Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.*

Pasal 7

- (1) *Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.*
- (2) *Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (3) *Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertifikat hak atas tanah.*

Pasal 8

- (1) *Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun.*

- (2) *Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.*

Pasal 9

- (1) *Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :*
 - a. *tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;*
 - b. *syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan*
 - c. *pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.*
- (2) *Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:*
 - a. *tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;*
 - b. *syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;*
 - c. *pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.*

Pasal 10

- (1) *Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.*
- (2) *Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.*
- (3) *Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.*

Pasal 11

- (1) *Untuk kepentingan penanam modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha.*
- (2) *Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usahnya*

dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

- (3) Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan.*

Pasal 12

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk :*
 - a. membayar uang pemasukan kepada Negara;*
 - b. melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/ atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;*
 - c. mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;*
 - d. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;*
 - e. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
 - f. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;*
 - g. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut habis;*
 - h. menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.*
- (2) Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan perusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Pasal 14

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan.*
- (2) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud*

dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Pasal 15

- (1) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.*
- (2) Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Usaha.*

Pasal 16

- (1) Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.*
- (2) Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara :*
 - a. jual beli;*
 - b. tukar menukar;*
 - c. penyertaan dalam modal;*
 - d. hibah;*
 - e. pewarisan.*
- (3) Peralihan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertahanan.*
- (4) Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.*
- (5) Jual beli dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.*
- (6) Peralihan Hak Guna Usaha karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.*

Pasal 17

- (1) Hak Guna Usaha hapus karena :*
 - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan;*
 - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :*
 - 1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/ atau Pasal 14;*
 - 2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;*

- a. *dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;*
 - b. *dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;*
 - c. *diterlantarkan;*
 - d. *tanahnya musnah;*
 - e. *ketentuan Pasal 3 ayat (2).*
- (2) *Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.*
 - (3) *Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Presiden.*

Pasal 18

- (1) *Apabila Hak Guna Usaha hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri.*
- (2) *Apabila bangunan tanaman dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan perusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.*
- (3) *Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha.*
- (4) *Jika bekas pemegang Hak Guna Usaha lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak.*