

**PERSPEKTIF HUKUM PERDATA DAN AGRARIAN DALAM  
PENGALIHAN LAHAN EKS HGU PTPN II (PERSERO) TANJUNG  
MORAWA KEPADA PIHAK KETIGA**  
(Studi Pengalihan Lahan Eks Kepada Yayasan Al Washliyah dan Yayasan Nurul Amaliya)

**Marlina  
Isnaini**

**ABSTRAK**

Di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris dan saat ini dikembangkan untuk mendukung pengembangan industrialisasi, maka fungsi dan peranan tanah adalah memegang peranan yang sangat penting. Tanah sebagai suatu sumber daya alam, sangat penting artinya bagi kehidupan manusia. Pemanfaatan tanah dalam berbagai sektor kegiatan seperti pertanian, pemukiman, sarana umum dan lain-lain mengakibatkan tanah menjadi suatu benda yang kian hari kian sangat dibutuhkan. Selain itu tanah merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia adalah merupakan kenyataan, bahwa permintaan akan kebutuhan terhadap tanah terus bertambah sesuai dengan pertambahan penduduk dan kegiatan pembangunan. Secara umum, luas tanah yang ada di bumi ini tidak akan bertambah, sedangkan jumlah populasi manusia yang membutuhkan tanah tetap bertambah. Gejala pertambahan kebutuhan akan tanah yang terus meningkat yang berdampak dengan kuantitas luas tanah yang tidak bertambah akan menimbulkan problema-problema sosial di masyarakat, seperti yang menyangkut penguasaan dan pemilikan tanah, pemanfaatan/penggunaan tanah, pemeliharaan/pelestarian tanah dan hubungan-hubungan hukum terhadap tanah akan menjadi fenomena yang penting untuk ditelusuri, karena hal tersebut mau tidak mau akan berbaur dengan dinamika kehidupan masyarakat.

**A. Pendahuluan**

Dewasa ini dalam masyarakat kita masalah pertanahan cukup mendapat perhatian dan boleh dikatakan menjadi salah satu isu nasional yang dapat menjadi bahan pembicaraan dari berbagai kalangan masyarakat, baik kalangan masyarakat awam maupun masyarakat intelektual. Perbincangan tentang masalah pertanahan ini juga dapat kita lihat dalam berbagai media maupun forum, seperti berbagai pendapat maupun kasus yang dimuat dalam media baik cetak maupun elektronika, pembicaraan dalam forum diskusi, sambung rasa maupun forum-forum

seminar yang semuanya dimaksudkan untuk menata dan mengatasi permasalahan yang timbul dalam bidang pertanahan.

Sebagai suatu negara agraris, maka tanah menjadi sentral kegiatan mayoritas rakyat Indonesia. Oleh karena itu pengaturan dan penataan bidang pertanahan baik yang menyangkut peraturan-peraturan pokok maupun peraturan teknis adalah sesuatu yang mutlak harus kita wujudkan dan laksanakan. Pengaturan bidang pertanahan sejak zaman nenek moyang kita memang sudah ada dan hidup dalam masyarakat, misalnya melalui

ketentuan hukum dapat pertanahan dari masing-masing daerah atau suku-suku yang ada. Keadaan ini membuktikan bagi kita bahwa walaupun dalam kondisi tingkat kehidupan yang masih relatif sederhana pada masa lalu, namun pranata-pranata hukum yang ada juga telah mencoba menjangkau pengaturan pertanahan di Indonesia.

Kalau kita perhatikan juga pada masa penjajahan Belanda dan bangsa-bangsa lain sebelumnya seperti : Inggris dan Prancis, maka pengaturan pertanahan di Indonesia yang menjadi salah satu kegiatan yang mereka lakukan, khususnya pada masa penjajahan Belanda cukup banyak membuat peraturan pertanahan di Indonesia seperti *Agrarische Wet*, *Agrarische Besluit* yang semuanya bertujuan untuk kepentingan penjajah. Sebagai negara yang sudah merdeka, kita patut bersyukur bahwa kita sudah memiliki suatu undang-undang yang merupakan ketentuan-ketentuan pokok dalam agrarian nasional, yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sering disingkat UUPA.

Peraturan yang mengatur tentang pertanahan terutama yang menyangkut ganti rugi tanah, belum diatur secara khusus dalam UUPA tersebut. Dalam pasal 18 UUPA menyatakan : Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak serta menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Untuk merealisasikan sebagian dari bunyi Pasal 18 UUPA tersebut pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, sedangkan sebagian lagi yang

diamanatkan dalam Pasal 18 UUPA tersebut mengenai undang-undang ganti rugi tanah sampai saat ini belum ada.

Peraturan yang berhubungan dengan ganti rugi tanah pada saat ini mengacu kepada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.<sup>1</sup>

Walaupun disadari bahwa sampai saat ini dibutuhkan penyempurnaan terhadap peraturan-peraturan agraria, namun yang tak kalah pentingnya adalah kemauan dan kesadaran seluruh Bangsa Indonesia untuk memahami dan menjalankan dengan sebaik-baiknya peraturan-peraturan bidang pertanahan tersebut. Tanpa adanya kesadaran dan kemauan untuk melaksanakan dengan sungguh-sungguh peraturan-peraturan pertanahan yang berlaku, maka pembangunan yang sedang giat dilaksanakan yang menyangkut pertanahan tidak akan dapat berhasil dengan baik, malah sebaliknya akan menimbulkan problema-problema sosial yang akan mengganggu ketenangan masyarakat. Bahkan pandangan lebih ekstrim lagi menilai bahwa pembangunan yang dilakukan bukan untuk kesejahteraan rakyat, malah menggusur dan memiskinkan rakyat. Hal ini dapat dilihat pada kasus-kasus tanah ex HGU PTPN II yang terletak di Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Langkat, dan kota Binjai, yang sampai saat ini belum terselesaikan secara tuntas, dan menimbulkan permasalahan yang kian hari semakin rumit.

---

<sup>1</sup> Prof. Dr Ediwarmen, SH, M.MHum, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan (Legal Protection for the Victim of Land Cases)*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, halaman 2.

Persoalan yang menyeruak di PTPN II sejak 5 tahun terakhir ini bermula pada tidak dikeluarkannya atau diperpanjangnya HGU atas tanah PTPN II selas 5.873 Ha. Alasan tidak diperpanjangnya HGU tersebut bermacam-macam. Mulai dari karena tanah tersebut digarap masyarakat sampai pada alasan karena terkena penetapan wilayah RUTRK Deli Serdang, Binjai dan Langkat. Di sisi lain terdapat benturan pemahaman terhadap konsep “jual beli” di atas obyek tanah dimaksud dengan opini yang berkembang ditengah-tengah masyarakat.

Benturan pemahaman itu berawal dari tafsiran sepihak atas pengertian :

- a) Hak menguasai oleh Negara;
- b) Hak keperdataan atau hak prioritas pemegang hak terdahulu;
- c) Kewenangan Gubernur sebagai pelaksana kewenangan hak menguasai oleh Negara;
- d) Kewenangan Menteri BUMN sebagai pemegang hak prioritas atau hak keperdataan sebagai pemegang hak asal atau hak terdahulu;

Benturan terhadap pemahaman konsep tersebut menyebabkan bergulirnya berbagai fenomena hukum, antara lain tentang keabsahan tindakan hukum PTPN II melakukan transaksi “jual beli” atas obyek tanah eks HGU dimaksud hingga akhirnya mengarah pada proses pidana korupsi yang menjadi fokus perhatian publik di Sumatera Utara.

Secara hukum benarkah peristiwa jual beli ini merupakan perbuatan melawan hukum, seberapa jauh peraturan perundang-undangan melindungi, melarang atau membenarkan tindakan itu. Inilah yang melatar belakangi mengapa tulisan ini dibuat.

## **B. Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Agraria Terhadap Pelepasan Tanah Eks HGU PTPN II Kepada Pihak Ketiga**

Pengertian asset negara atau disebut barang-barang milik negara/kekayaan negara adalah semua barang-barang milik negara/kekayaan negara yang berasal/dibeli dengan dana yang bersumber untuk seluruhnya ataupun sebagiannya dari Anggaran Belanja Negara yang berada di bawah pengurusan atau penguasaan departemen-departemen, lembaga-lembaga Negara, lembaga-lembaga pemerintahan non-departemen serta unit-unit dalam lingkungannya yang terdapat baik didalam negeri maupun diluar negeri, tidak termasuk kekayaan negara yang telah dipisahkan (kekayaan Perum dan Persero/yang dikelola BUMN dan barang-barang/kekayaan daerah otonomi.<sup>2</sup>

Pengertian kekayaan negara yang dipisahkan tersebut adalah kekayaan negara yang berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) untuk dijadikan penyertaan modal negara pada Persero dan/atau Perum serta Perseroan terbatas lainnya.<sup>3</sup>

Dari ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa kekayaan Negara selain yang dikelola oleh departemen/lembaga/instansi dibawahnya, juga ada yang dikelola oleh Perusahaan Negara (Perum dan

<sup>2</sup> Pasal 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor Keputusan 225/MK/IV/4/1971 tanggal 13 April 1971 tentang Pedoman Pelaksanaan Tentang Inventarisasi Barang-barang Milik Negara/kekayaan Negara. Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 tentang Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/kekayaan Negara.

<sup>3</sup> Undang-undang Nomor 19 tahun 2003 tentang BUMN, Pasal 1 angka 10.

Persero atau BUMN) dan Pemerintah Daerah, namun kekayaan negara yang dikelola oleh Perusahaan Negara termasuk kekayaan Negara yang dipisahkan.

Kekayaan Negara yang dikelola oleh perusahaan-perusahaan negara tersebut sesuai instruksi Presideen Nomor 18 Tahun 1967 Tanggal 29 Desember 1967 tentang Inventarisasi kekayaan Perusahaan-perusahaan Negara, terdiri dari aktiva tetap dan aktiva lancar. Penggolongan kekayaan perusahaan negara menurut jenis dan fungsinya dengan urutan aktiva tetap dan aktiva lancar, tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang aktiva tetap dan aktiva lancar tersebut.

Namun berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 89/KMK.013/1991 Tanggal 25 Januari 1991 tentang Pedoman Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan aktiva tetap adalah aktiva berwujud yang digunakan dalam operasi perusahaan tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai masa manfaat lebih satu tahun.

Dijelaskan lebih lanjut bahwa aktiva tetap dibagi dalam aktiva tetap bergerak dan tidak bergerak. Aktiva tetap bergerak adalah aktiva tetap yang secara fisik dapat bergerak atau dipindahkan, merupakan alat/sarana atau prasarana yang dipergunakan langsung atau tidak langsung dalam kegiatan usaha perusahaan yang bersangkutan, dengan aktiva tetap tidak bergerak selain yang disebutkan diatas.

Bila dikaitkan dengan Keputusan Menteri Keuangan Negara Keputusan 225/MK/V/4/1971 ada diatur bahwa barang-barang milik negara tidak bergerak antara lain tanah (termasuk tanah perkebunan), gedung-

gedung yang dipergunakan untuk kantor, pabrik, bengkel, gudang, tempat tinggal tetap dan sederhana seperti rumah, asrama, dan lain-lain. Sedang barang-barang bergerak antara lain alat-alat besar (seperti bulldozer, traktor dan lain-lain), peralatan-peralatan yang ada dalam pabrik, peralatan kantor dan lain-lain.

Dalam hal ini, aktiva tetap berwujud yang tidak bergerak termasuk didalamnya tanah-tanah yang dimiliki/dikuasai sebagai tempat usaha perusahaan perkebunan negara dan yang berkaitan dengan kebutuhan perusahaan tersebut tanpa menyebut status tanahnya apakah tanah yang terdaftar (disertifikatkan) atau termasuk tanah yang belum terdaftar tetapi dikuasai dan diusahakan sebagai tempat usaha.

Dengan demikian segala barang-barang yang tercatat dalam inventaris perusahaan negara, termasuk tanah tempat melaksanakan usaha dapat dikategorikan sebagai asset negara. Dengan demikian asset negara yang dimaksudkan dalam hal ini adalah kekayaan Negara yang dipisahkan yang terdiri dari aktiva tetap dikelola oleh PT. Perkebunan Nusantara II sebagai perusahaan negara yang berada dibawah naungan Kementerian Negara BUMN.

Apabila kekayaan negara tersebut hendak dilepaskan/dipindahtangankan, maka berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 Tanggal 21 Mei 1970 tentang Penjualan dan atau Pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara tersebut dilakukan melalui lelang negara dan apabila tidak dilakukan secara lelang melalui Kantor Lelang Negara hanya dapat dibenarkan setelah mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.

Begitu juga dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 89/KMK.013/1991 Tanggal 25 Januari 1991 tentang Pedoman Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara pada Pasal 5 ditentukan bahwa pemindahtanganan aktiva tetap selain melalui penjualan, tukar menukar dan hibah hanya dapat dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara setelah memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.

Dengan demikian, setiap pelepasan atau pemindahtanganan barang-barang milik negara kepada pihak lain termasuk penghapusan dari aktiva tetap perusahaan negara, harus dilakukan melalui pelelangan atau terlebih dahulu mendapat izin dari Menteri Keuangan selaku pemegang saham.

Khusus terhadap kekayaan Negara yang dikelola oleh perusahaan negara, maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1998 dan Nomor 64 Tahun 2001 tugas dan kewenangan Menteri Keuangan selaku Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)/Pemegang Saham pada Persero/Perseroan Terbatas, Wakil pemerintah pada PERJAN dan Pembina Keuangan pada PERJAN, dilimpahkan kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (Meneg. BUMN).

Pengalihan kewenangan dari Menteri Keuangan kepada Menteri Negara BUMN tersebut tentunya termasuk penerbitan ijin apabila hendak dilakukan pelepasan atau pemindahtanganan barang-barang milik negara yang dikuasai oleh perusahaan negara. Hal ini dipertegas dengan Surat Sekretaris kementerian BUMN Nomor S-788/S.MBU/2002 Tanggal 18 Desember 2002 tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan Penghapusan

dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap, antara lain dinyatakan :

- a) Permohonan penghapusan dan atau pemindahtanganan aktiva tetap diusulkan oleh Direksi BUMN dengan pendapat atau rekomendasi secara tertulis dari Komisaris atau Dewan Pengawas BUMN yang bersangkutan.
- b) Permohonan izin disertai uraian dengan alasan, mekanisme penghapusan dan atau pemindahtanganan aktiva tetap (penjualan, hapus administrasi dan sebagainya) dokumen pendukung, kajian lega dan ekonomis baik secara kualitatif maupun kuantitatif apabila aktiva tersebut dihapuskan dan atau dipindahtangankan.
- c) Mekanisme penghapusan dan atau pemindahtanganan aktiva tetap melalui penjualan yang diusulkan (penawaran terbuka, melalui Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara dan sebagainya) beserta alasannya, taksiran nilai jual serta peruntukan dana hasil penjualannya.
- d) Dokumen pendukung dan keterangan selain dari nilai buku aktiva tetap yang perlu disertakan dalam proses pengajuan penghapusan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan adalah :
  - 1) Copy surat bukti kepemilikan/sertifikat atau penguasaan aktiva;
  - 2) Bukti pembayaran PBB tahun berakhir;
  - 3) Pernyataan kesediaan membeli sesuai ketentuan yang berlaku untuk penjualan rumah dinas kepada penghuni;
  - 4) Foto atau gambar situasi aktiva tetap yang akan dihapuskan;
  - 5) Dokumen lainnya yang dianggap perlu (misalnya persetujuan sebelumnya yang pernah ada).

Dengan demikian, dalam beberapa ketentuan mengenai pelepasan asset negara, khususnya terhadap barang tidak bergerak seperti tanah, juga termasuk asset negara yang dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara (dalam hal ini termasuk PT. Perkebunan Nusantara II), namun tidak dibedakan statusnya apakah tanah terdaftar (bersertifikat) atau tidak terdaftar (tanah Negara yang dikuasai).

Hanya saja dalam peraturan yang menyangkut kekayaan negara selalu disebutkan tanah yang dimiliki/dikuasai negara sebagaimana tersebut dalam Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970, tanpa menjelaskan lebih lanjut pengertian dimiliki atau dikuasai tersebut (umpamanya “dimiliki” berarti status tanah sudah terdaftar (bersertifikat) dan “dikuasai” berarti statusnya tanah negara yang dikuasai dan belum terdaftar) kesemuanya baik tanah yang dimiliki/dikuasai tersebut apabila hendak dilakukan pengalihan/penghapusannya dari asset Negara harus mendapat persetujuan/ijin pelepasan asset dari Pemerintah dalam hal ini Menteri Negara BUMN.

Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa tanah-tanah tersebut adalah benar miliknya (Hak Guna Usaha PTPN II), tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun, demikian juga tidak ada disewakan kepada pihak lain, baik lisan maupun secara tertulis dan karenanya pihak pertama membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak lain yang berdasarkan atas hal-hal tersebut.

Mulai saat dilepaskan dan diserahkan dengan akte, tanah tersebut menjadi hak dan kepunyaan pihak kedua, segala sesuatu keuntungan dan

hasil yang didapat dari dan atau segala kerugian yang mungkin diderita dengan apa yang dilepaskan dan diserahkan dengan akte, terhitung mulai hari tersebut menjadi keuntungan dan kerugian pihak kedua.

Bersamaan dengan penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi ini maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dan baik bersama-sama maupun masing-masing dengan hak substitusi :

- a. Untuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan untuk menjual atau memindahkan hak dengan nama apapun juga atas penggunaan/penguasaan hak atas tanah tersebut beserta apapun yang ada di atasnya dari atas nama pihak pertama ke atas nama pihak kedua, maupun untuk memperoleh dan mengalihkan atau untuk meningkatkan status hak atas tanah itu menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Milik ataupun hak-hak lainnya.
- b. Untuk memohon sesuatu hak atas tanah tersebut atau untuk meningkatkan status hak atas tanah itu menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Milik atau hak-hak lainnya ke atas nama pihak kedua serta izin untuk membangun di atas tanah tersebut menurut ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan dan pihak yang berwenang, baik ke atas nama pihak pertama terlebih dahulu maupun langsung ke atas nama pihak kedua.

Untuk keperluan-keperluan itu menghadap dimana perlu memberikan, meminta dan menerima segala keterangan atau laporan, membuat, suruh membuat atau menandatangani segala surat atau akta yang diperlukan mengajukan permohonan-permohonan, membayar segala biaya, menerima segala pembayaran, memberi kwitansi

untuk pembayaran itu membuat perjanjian-perjanjian, yang bersangkutan dengan permohonan-permohonan hak ataupun pengalihan hak atas tanah tersebut, memilih tempat kediaman hukum serta selanjutnya melaksanakan dan menyelesaikan hal-hal tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.

Selanjutnya para pihak menerangkan jika atas pelepasan hak atas tanah-tanah tersebut dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 5% (lima persen) dan bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima persen) menjadi tanggungan dan dibayar oleh masing-masing pihak.

Selanjutnya para penghadap menerangkan mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya, kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

### **C. Pelepasan Lahan Non HGU Kepada Pihak Yayasan Al-Washliyah dan Yayasan Nurul Amaliah**

Di penghujung tahun 1997 sebahagian Hak Guna Usaha PTPN II akan berakhir. Oleh karena itu PTPN II mengajukan perpanjangan HGU melalui suratnya masing-masing Nomor :

1. Nomor II.0/X/ -/1997
2. Nomor II.0/X/13/1997
3. Nomor II.0/X/14/1997
4. Nomor II.0/X/17/1997
5. Nomor II.0/X/20/1997
6. Nomor II.0/X/22/1997
7. Nomor II.0/X/24/1997
8. Nomor II.0/X/26/1997
9. Nomor II.0/X/27/1997
10. Nomor II.0/X/29/1997
11. Nomor II.0/X/32/1997
12. Nomor II.0/X/33/1997
13. Nomor II.0/X/34/1997

14. Nomor II.0/X/35/1997
15. Nomor II.0/X/39/1997
16. Nomor II.0/X/44/1997
17. Nomor II.0/X/45/1997
18. Nomor II.0/X/46/1997
19. Nomor II.0/X/48/1997
20. Nomor II.0/X/50/1997
21. Nomor II.0/X/53/1997
22. Nomor II.0/X/54/1997
23. Nomor II.0/X/55/1997
24. Nomor II.0/X/58/1997
25. Nomor II.0/X/60/1997
26. Nomor II.0/X/62/1997
27. Nomor II.0/X/68/1997
28. Nomor II.0/X/69/1997
29. Nomor II.0/X/70/1997
30. Nomor II.0/X/72/1997
31. Nomor II.0/X/77/1997
32. Nomor II.0/X/78/1997
33. Nomor II.0/X/79/1997

Namun diatas lahan-lahan yang HGU-nya akan diperpanjang tersebut terdapat garapan masyarakat sebahagian dan sebahagian lainnya termasuk dalam tata ruang Kabupaten Deli Serdang. Para penggarap dan Pemerintah Kabupaten Deli Serdang meminta agar lahan itu tidak termasuk dalam perpanjangan HGU PTPN II. Atas inisiatif Pemerintah Provinsi Sumatera Utara, karena banyaknya tekanan dari para penggarap serta organisasi kemasyarakatan lainnya, pihak Pemprovsum membentuk tim yang akan menyelesaikan masalah garapan diatas lahan HGU PTPN II tersebut. Maka terbentuklah Tim B-Plus yang bertugas untuk meneliti areal garapan dan juga areal yang termasuk dalam tata ruang Kabupaten Deli Serdang.

Hasil penelitian Tim B-Plus kemudian dijadikan dasar Gubernur Sumatera Utara untuk menerbitkan surat rekomendasi yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Nomor 42/HGU/BPN/2002

tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha Atas Tanah terletak di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tanggal 29 Nopember 2002, tanah seluas 3.353,5900 ha terletak di Kecamatan Sunggal, Pancur Batu, Kutalimbaru, Tanjung Morawa, STM Hilir, Pagar Merbau, Hampan Perak, Percut Sei Tuan, Beringin, Labuhan Deli, Batang Kuis, Patumbak dan Perbaungan, Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara, tidak lagi diperpanjang HGU-nya dan dinyatakan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Dalam dictum ketiga dan keempat SK 42/HGU/BPN/2002 ditegaskan sebagai berikut :

Menegaskan bahwa atas sebagian tanah-tanah perkebunan sebagaimana diuraikan dalam Peta pada daftar lampiran keputusan ini seluruhnya seluas 3.353,5900 ha terletak di Kecamatan Sunggal, Pancur Batu, Kutalimbaru, Tanjung Morawa, STM Hilir, Pagar Merbau, Hampan Perak, Percut Sei Tuan, Beringin, Labuhan Deli, Batang Kuis, Patumbak dan Perbaungan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. (Diktum Ketiga)

Menyerahkan pengaturan, penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut dalam Diktum Ketiga Keputusan ini kepada Gubernur Sumatera Utara untuk selanjutnya diproses sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku setelah memperoleh izin pelepasan asset dari Menteri yang berwenang. (Diktum Keempat)

Atas dasar Diktum Keempat tersebut Yayasan Nurul Amaliyah mengajukan permohonan, Direksi

PTPN II menerbitkan rekomendasi, Gubernur Sumatera Utara menerbitkan rekomendasi yang intinya peruntukan dan penggunaan tanah tersebut diserahkan kepada Yayasan Nurul Amaliyah, untuk selanjutnya sesuai dengan perintah SK BPN tersebut, Yayasan Nurul Amaliyah memohon rekomendasi atau izin pelepasan asset dari Menteri Negara BUMN.

Berdasarkan surat rekomendasi dari Menteri Negara BUMN, Direksi PTPN II membentuk Panitia Penaksir Harga untuk nilai yang harus dibayarkan oleh pemohon sebagai uang pengganti pencoretan dari aktiva tetap Kementerian BUMN atas pelepasan asset tersebut.

Pelepasan asset atau pencoretan dari aktiva tetap Kementerian BUMN atas bidang tanah dimaksud adalah merupakan kompensasi atas tidak lagi diperpanjangnya HGU atas lahan dimaksud kepada PTPN II sebagai pemegang hak terdahulu (hak prioritas) sebagaimana diamanahkan oleh PP Nomor 40 Tahun 1990 (Pasal 8 ayat 2 dan Pasal 17 ayat 3 beserta penjelasannya). Selengkapnya PP Nomor 40 Tahun 1990 pasal 8 berbunyi :

Ayat 1 : Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 Tahun dan diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 Tahun.

Ayat 2 : Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak diatas tanah yang sama.

Pasal 17

Ayat 1 : Hak Guna Usaha Hapus karena :

a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya.

b. Dst

Ayat 2 : Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana disebutkan dalam ayat 1 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.

Ayat 3 : Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dan ayat 2 diatur dengan Keputusan Presiden.

Penjelasan Pasal 17

Ayat 3 : Dalam pengaturan ini antara lain ditetapkan pula ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan Sumber Daya Alam dan lingkungan hidup, serta kepentingan bekas pemegang hak.

Atas dasar ketentuan tersebut diatas, oleh karena Keppres yang mengatur tentang hapusnya Hak Guna Usaha sampai saat ini tidak diterbitkan namun kemudian penjelasan Pasal 17 ayat 3 secara tegas mengatakan : “Dengan memperhatikan bekas pemegang hak, maka rujukan satu-satunya untuk pelepasan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud adalah SK Kepala BPN Nomor 42/BPN/2002.

Dalam pengalihan hak eks HGU sebagaimana dimaksud dari PTPN II kepada Yayasan Nurul Amaliyah sepenuhnya dirujuk ketentuan sebagaimana dimaksud dengan langkah-langkah procedural sebagaimana diuraikan dibawah :

a. Yayasan Nurul Amaliyah mengajukan permohonan Pemanfaatan Lahan Eks. HGU PTPN-II yang terletak di Desa Dagang Kerawan Kepada Camat

Tanjung Morawa, dengan Surat Nomor 04/YPNA/III/2000, Tanggal 11 Maret 2000.

b. Kemudian Camat Tanjung Morawa menindaklanjuti permohonan Yayasan Nurul Amaliyah dengan membuat surat kepada Pemerintah Kabupaten Deli Serdang dengan Surat Nomor : 590/391, Tanggal 16 Juni 2000, tetapi tidak terealisasi, kemudian Yayasan Nurul Amaliyah kembali menyurati Camat Tanjung Morawa dengan Surat Nomor : 16/YPNA/III/2001, Tanggal 11 Maret 2001 dan Camat Tanjung Morawa membuat surat kepada Pemerintah Kabupaten Deli Serdang dengan Nomor 590/271, Tanggal 11 Juni 2001 perihal permohonan penambahan tanah Eks HGU PTPN II Tanjung Morawa di Desa Dagang Kerawan untuk perluasan pendidikan Nurul Amaliyah dan fasilitas lainnya. Kemudian permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Pemerintah Kabupaten Deli Serdang dengan membuat surat yang ditujukan kepada Pemerintah Propinsi Sumatera Utara dan Ketua Panitia B Plus dengan Nomor : 593/2784, Tanggal 14 Juni 2001.

c. Selanjutnya Pemerintah Propinsi Sumatera Utara dengan Suratnya Nomor 593/14575, Tanggal 19 September 2001 yang ditujukan kepada Pemerintah Kabupaten Deli Serdang yang isinya pada prinsipnya Pemerintah Propinsi Sumatera Utara mendukung sepenuhnya permohonan tersebut.

d. Kemudian Pemerintah Kabupaten Deli Serdang kemudian menyurati Yayasan nurul Amaliyah dengan Surat Nomor : 593/4891, Tanggal 18 Oktober 2001, yang inti suratnya menanyakan kesanggupan Yayasan Nurul Amaliyah guna melakukan

- kerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Deli Serdang untuk mempercepat perwujudan perluasan Kota Tanjung Morawa atas tanah Eks. HGU PTPN II seluas 59 Ha, yang berlokasi di Desa Dagang Karawan selanjutnya pada Tanggal 5 Nopember 2001 dibuat surat perjanjian (*Memorandum of Understanding/MoU*) antara Pemerintah Kabupaten Deli Serdang dengan Yayasan Nurul Amaliyah.
- e. Selanjutnya Yayasan Nurul Amaliyah dengan Surat Nomor : 026/YPNA/IV/2004, Tanggal 13 April 2004 membuat permohonan kepada Pemerintah Propinsi Sumatera Utara untuk diberi rekomendasi pembayaran ganti rugi atas tanah Eks HGU PTPN II yang terletak di Desa Dagang Kerawan.
  - f. Menanggapi permohonan Yayasan Nurul Amaliyah, Pemerintah Propinsi Sumatera Utara dengan Surat Nomor : 593/1941/2004, Tanggal 14 April 2004 membuat surat kepada Menteri BUMN d/p PTPN II perihal pengaturan tanah yang isinya antara lain bahwa Pemerintah Propinsi Sumatera Utara menyetujui pemanfaatan areal Eks HGU PTP II seluas 59 Ha berlokasi di Desa Dagang Kerawan Kec. Medan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara oleh Yayasan Nurul Amaliyah.
  - g. Berdasarkan surat Pemerintah Propinsi Sumatera Utara ini, PTPN II mengirim surat kepada Menteri BUMN perihal permohonan persetujuan penghapusan bukaan areal PTPN II Kebun Tanjung Morawa seluas 59 Ha di Desa Dagang Kerawan dengan ganti rugi melalui pelepasan/penjualan.
  - h. Selanjutnya PTPN II juga mengirimkan surat kepada Menteri BUMN yang isinya antara lain mendukung usul untuk menghapus bukaan areal Eks HGU PTPN II seluas 59 Ha yang terletak di Desa Dagang Kerawan Kec. Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang dengan cara pelepasan hak atas areal tanah berikut tanaman kelapa sawit di atasnya tersebut dengan ganti rugi.
  - i. Kemudian Menteri BUMN dengan Surat Nomor : Eks/351/MBU/2004, Tanggal 30 Juni 2004 perihal persetujuan pelepasan aktiva milik PTPN II, isi suratnya pada point II antara lain mengatakan dalam menetapkan ganti rugi aktiva dimaksud, PTPN II membentuk Panitia Penaksir Harga yang anggotanya terdiri dari wakil-wakil PTPN II, Menteri BUMN dan Instansi lainnya yang dianggap perlu.
  - j. Selanjutnya PTPN II membuat Surat Keputusan Nomor : II.0/KPTS/R.04/III/2005, Tanggal 17 Maret 2005 Tentang Pembentukan Panitia Penaksir Harga Jual Tetap Non Produktif milik PTPN II berupa tanah seluas 59 Ha yang terletak di Kebun Tamora Desa Dagang Kerawan.
  - k. Kemudian PTPN II meminta bantuan Pihak BPN Sumatera Utara untuk melakukan pengukuran efektif terhadap obyek perkara berdasarkan peta yang diterima Yayasan Nurul Amaliyah dari Pemerintah Kabupaten Deli Serdang, hal ini dilakukan untuk mengetahui kepastian luas tanah yang sebenarnya, dari hasil pengukuran tersebut tanpa merubah dan menambah obyek perkara, ternyata hasil pengukuran ulang yang dilakukan BPN terhadap Peta

Pendaftaran Nomor 73/1997 luas areal lahan tersebut telah berubah menjadi 78,16 Hektar, dimana dalam pengukuran tersebut tidak menambah areal tanah dan tidak merubah apa yang tercantum dalam peta tersebut.

1. Selanjutnya PTPN II mengirim Surat kepada Yayasan Nurul Amaliyah dengan Surat Nomor : II.0/X/136/IV/2005, Tanggal 8 April 2005 perihal Pemberitahuan Pembayaran (Surat Perintah Setor/SPS), yang isinya antara lain hasil pengukuran efektif dilapangan terdapat areal yang terpisah seluas 78,16 Ha, maka dengan ini dapat dicermati bahwa berdasarkan perhitungan tim penaksir harga atas areal yang dilepas kepada Penggugat seluas 78,16 Ha sebesar Rp. 10.789.250.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- m. Menanggapi hal tersebut Yayasan Nurul Amaliyah menyampaikan Surat kepada PTPN II dengan Surat Nomor : 55/YPNA, Tanggal 4 Mei 2005 perihal Penangguhan Surat Perintah Setor (SPS) tersebut dan selanjutnya PTPN II dan Yayasan Nurul Amaliyah membuat Surat Perjanjian Pembayaran Nomor : II.0/SP-V/01/2005, Tanggal 10 Mei 2005 dan untuk menindaklanjuti hasil kesepakatan tersebut Yayasan Nurul Amaliyah pada Tanggal 14 Nopember 2005 melakukan pembayaran ke kas PTPN II berdasarkan penyetoran tersebut Yayasan Nurul Amaliyah dan PTPN II membuat Pengalihan Hak Atas tanah tersebut yang tertuang dalam Akta Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor : 13, Tanggal 16 Nopember 2005, yang dibuat dihadapan **Ernawati Lubis, SH** Notaris di Medan.
- n. Kemudian dalam Akte Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 13 Tanggal 16 Nopember 2005 ditegaskan Pasal 2 yang intinya “Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa Pihak Pertama satu-satunya yang berhak untuk menjual atau melepaskan segala hak-hak atas tanah tersebut, dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dari Pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah tersebut.
- o. Setelah dilakukan pengalihan penguasaan hak atas tanah tersebut dari PTPN II kepada Yayasan Nurul Amaliyah selanjutnya PTPN II memberikan laporan kepada Menteri BUMN tentang perkembangan Divestasi atas pelepasan asset pada areal Kebun Tamora Desa Dagang Kerawan, melalui Surat Nomor : II.0/X/465/XI/2005, Tanggal 29 Nopember 2005 antara lain menyebutkan :
  1. Persetujuan pelepasan aktiva terhadap arel Kebun Tamora seluas 59 Ha. Sesuai dengan usulan Yayasan Nurul Amaliyah berdasarkan hasil pengukuran ulang oleh BPN terhadap peta pendaftaran Nomor : 73/1997 ternyata luas areal lahan tersebut seluas 78,16 Ha dimana dalam pengukurannya tidak menambah areal dan tidak merubah apa yang tercantum dalam peta tersebut.
  2. Berdasarkan hasil Rapat Panitia Penaksir Harga yang dihadiri oleh pihak BPN, DPRD, KIMPRASWIL, dan Kantor Kementerian BUMN (Menteri BUMN) Serta PTPN II yang

menyarankan agar luas arela yang dipergunakan dalam pelepasan aktiva tersebut seluas 78,16 Ha adalah arela yang diukur ulang. Dengan demikian maka Yayasan Nurul Amaliyah diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada negara sesuai dengan luas pengukuran efektif tersebut.

Selanjutnya berdasarkan fakta tersebut, PTPN II melalui Surat Nomor : II.0/X/476/XII/2005, Tanggal 06 Desember 2005 melaporkan kepada Menteri BUMN tentang Penegasan Atas Selisih Areal Lahan Kebun Tamora milik PTPN II yang di Divestasi untuk Yayasan Nurul Amaliyah dan selanjutnya berdasarkan surat PTPN II tersebut, melalui Surat Nomor : S-08/MBU.S/2006, Tanggal 20 Januari 2006 Menteri BUMN menegaskan bahwa atas selisih arela lahan kebun Tamora milik PTPN II yang di Divestasikan untuk Yayasan Nurul Amaliyah adalah seluas 78,16 Ha.

Selanjutnya hak penguasaan atas tanah eks HGU PTPN II Tanjung Morawa oleh Yayasan Nurul Amaliyah dengan syarat ganti rugi telah dilakukan sesuai tata cara sebagaimana yang dibenarkan hukum. Sebab syarat-syarat untuk memanfaatkan maupun untuk mengalihkan tanah eks HGU PTPN II Tanjung Morawa telah dipenuhi oleh PTPN II selaku yang mengalihkan maupun Yayasan Nurul Amaliyah sebagai yang menerima pengalihan, maka pengalihan/penyerahan atas tanah eks HGU PTPN II tersebut seluas 78,16 Ha terletak di Desa Dagang Kerawan Kec. Tanjung Morawa Kab. Deli Serdang yang dilakukan oleh PTPN II kepada Yayasan Nurul Amaliyah dengan Akta Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan

Ganti Rugi Nomor : 13, Tanggal 16 Nopember 2005 yang diperbuat dihadapan **Ernawati Lubis, SH** Notaris di Medan, walaupun didalam akta tersebut tidak disebutkan batas-batasnya, namun karena didalam akta tersebut dicantumkan Nomor Surat Ukur dan Nomor Peta Tanah yang berarti letak tanahnya sudah pasti, oleh karena akta pengalihan/penyerahan hak tersebut tidak mengandung cacat hukum, sehingga penyerahan/pengalihan yang dilakukan oleh PTPN II kepada Yayasan Nurul Amaliyah adalah sah menurut hukum serta perbuatan yang dilakukan oleh PTPN II dan Yayasan Nurul Amaliyah dalam melakukan pengalihan/penyerahan tersebut, bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sebab Yayasan Nurul Amaliyah adalah pembeli yang beritikad baik (*good opositan*) karena dalam memperoleh Hak Penguasaan Atas Tanah eks HGU PTPN II yang merupakan aktiva tetap PTPN II telah dilakukan sesuai dengan tata cara yang dibenarkan hukum, karena perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum dan patut dilindungi hukum.

#### **D. Penutup**

Berdasarkan uraian-uraian dan pembahasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai berikut :

- a) Bahwa dalam perspektif hukum perdata pelepasan hak atas guna tanah eks HGU PTPN II kepada pihak ketiga oleh pihak PTPN II hanyalah dapat dilakukan dengan pertimbangan hak keperdataan PTPN II yang melekat diatas eks HGU tersebut seperti hak prioritas, hak keperdataan yang melekat diatasnya berdasarkan pertimbangan menurut asas kepatutan;

- b) Bahwa dalam perspektif hukum agrarian, pelepasan hak atas tanah eks HGU PTPN II kepada pihak ketiga, pihak PTPN II harus dipandang sebagai pemenuhan syarat administrative guna melengkapi persyaratan formal pihak ketiga yang ingin mendapatkan hak baru di atas lahan eks HGU tersebut, setelah hak-hak prioritas kepada pihak PTPN II sebagai pemegang hak terdahulu telah diselesaikan;
- c) Pelepasan lahan HGU kepada pihak Yayasan Al Washliyah dan Yayasan Nurul Amaliyah dibawah title “Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi” adalah merupakan “term” hukum yang keliru sebab obyek tanah yang dialihkan itu didalamnya tidak lagi melekat hak kebendaan PTPN II atau tidak lagi ada hak atas tanah PTPN II yang secara hukum dapat dialihkan;
- d) Konsepsi hukum yang seharusnya digunakan dalam proses pengalihan hak atas tanah HGU PTPN II kepada pihak ketiga adalah PTPN II hanya merekomendasikan kepada pihak ketiga selaku pemohon hak atas pelepasan hak prioritas dan menetapkan besarnya ganti rugi atas hak prioritas yang dilepaskan tersebut untuk selanjutnya menjadi kewajiban pihak pemohon untuk dibayarkan kepada pihak PTPN II c.q Kementerian Negara BUMN.
- b) Sebaiknya manajemen PTPN II mengikuti perintah SK Kepala BPN nomor 42/HGU/BPN/2002 Tanggal 29 Nopember 2002 diktum ke 4 yang mengharuskan pemohon untuk mendapatkan izin dari Meneg BUMN dan Meneg BUMN dalam rekomendasinya harus memuat klausule yang ditujukan kepada pemohon untuk membayar pelepasan terhadap hak prioritas;
- c) Untuk selanjutnya kepada pihak manajemen PTPN II segera membentuk tim penaksir harga pelepasan hak prioritas dan diikuti oleh notaries dalam aktenya dengan title “ganti rugi pelepasan hak prioritas”;
- d) Agar tidak terjadi kerancuan dalam penerapan asas “*droit de preference*” sebagai dasar pengakuan terhadap hak prioritas perlu ditegaskan dalam undang-undang tentang HGU atau dalam peraturan organic yang berkaitan dengan itu.

Adapun saran-saran yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

- a) Mengingat simpang siurnya pemahaman akibat dari interpretasi yang berbeda-beda dari pihak pengambil keputusan (manajemen PTPN II), maka agar dilakukan penyuluhan hukum tentang konsepsi hukum yang seharusnya ditempuh dalam pengalihan lahan eks HGU kepada pihak ketiga.
- E. Daftar Pustaka**
- a) Buku**
- Bruggink. 1999. *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Djumhana, M. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Mertokusumo, S. 2001. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. cet. II Yogyakarta: Penerbit Liberty Yogyakarta.
- Nasution, A.L. 1995. *Konsumen dan Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

- Nurmadjito. 2000. *Artikel Kesiapan Perangkat Peraturan Perundang-undangan Tentang Perlindungan Konsumen dalam Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Mandar Maju.
- Abdulkadir, M. 1993. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Muljadi. Kartini. dkk. 2002. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Pound, R. 1999. *A Introduction to the Philosophy of Law (with a new introduction by Marshall L DeRosa)*. New Brunswick. New Jersey Transaction Publisher.
- Rasjidi, L. 1996. *Dasar-dasar Filsafat Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Hasibuan, M.SP. 2001. *Dasar-dasar Perbankan*". Jakarta. Bumi Aksara.
- Sjahden, S. R. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.