

---

**ANALISIS EFEKTIVITAS PERAN PANITIA  
PEMERIKSAAN TANAH B DALAM UPAYA MENCEGAH  
SENGKETA PERTANAHAN DALAM PEMBERIAN HAK  
GUNA USAHA PERKEBUNAN KELAPA SAWIT  
DI PROVINSI KALIMANTAN SELATAN**

---

**Isa Widyatmoko**



**ANALISIS EFEKTIVITAS PERAN PANITIA PEMERIKSAAN TANAH B  
DALAM UPAYA MENCEGAH SENGKETA PERTANAHAN DALAM  
PEMBERIAN HAK GUNA USAHA PERKEBUNAN KELAPA SAWIT  
DI PROVINSI KALIMANTAN SELATAN**

**Oleh :**

**Isa Widyatmoko, S.Si.T.**

**Mahasiswa Pasca Sarjana Universitas Lambung Mangkurat**

***Abstract :** The fast growing demand for palm oil today directly make Palm Plantation widespread in Indonesia, especially in Kalimantan Selatan Province, this matter proved by lot of Company registered their Palm Plantation Area to Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning (ATR) / The National Land Agency. The high demand Permission for Cultivation require Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning (ATR) / The National Land Agency to be more carefull in publishing Decree on Granting of Land Rights, so that paper can fullfil the principle of Legal Certainty, Justice dan Usefullness. The application of the precautionary principle is carried out by the Land Inspection "Committee B" which is formed by the Head of the Regional Office of the National Land Agency or the Head of the Regency / City Land Office together with related agencies during the area inspection in the field or during the meeting of Committee B. Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning ( ATR) / The National Land Agency will grant the application for the Right to Cultivate if there is no material and formal problem in the examination process with the subject matter and object of the requested land area.*

***Keywords :** role effectiveness, land inspection committee B, prevent land disputes.*

**Abstrak :** Meningkatnya kebutuhan terhadap minyak sawit membuat semakin meluasnya perkebunan kelapa sawit di Indonesia termasuk di Provinsi Kalimantan Selatan dengan dibuktikan banyaknya perusahaan yang melakukan pendaftaran Hak Guna Usaha peruntukkan kebun sawit. Meningkatnya permohonan mengharuskan Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang

agraria/pertanahan dan tata ruang harus berhati-hati dalam menerbitkan surat Keputusan Hak Guna Usaha agar dapat memenuhi prinsip kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkei*t) dan kemanfaatan (*zweckmasigkeit*). Penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah B yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota bersama instansi-instansi terkait pada saat pemeriksaan tanah ke lapangan maupun saat sidang Panitia B. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional akan mengabulkan permohonan Hak Guna Usaha jika dalam proses pemeriksaan sudah tidak terdapat permasalahan secara materiil dan formil terhadap subyek hak dan obyek bidang tanah yang dimohonkan tersebut.

Kata Kunci : efektivitas peran, panitia pemeriksa tanah B, pencegahan sengketa pertanahan.

## A. PENDAHULUAN

Dewasa ini, kelapa sawit mempunyai peranan penting sebagai komoditas andalan untuk ekspor Indonesia. Berdasarkan data Kementerian Pertanian, produksi kelapa sawit (minyak sawit dan inti sawit) 2018 adalah 48,68 juta ton, terdiri dari 40,57 juta ton minyak kelapa sawit (crude palm oil-CPO) dan 8,11 juta ton minyak inti sawit (palm kernel oil/PKO). Jumlah produksi tersebut berasal dari perkebunan sawit rakyat sebesar 16,8 juta ton (35%), perkebunan besar negara 2,49 juta ton (5%), dan perkebunan besar swasta 29,39 juta ton (60%).<sup>1</sup>

Meningkatnya kebutuhan terhadap minyak sawit membuat semakin meluasnya perkebunan kelapa sawit di Indonesia. Menurut data Direktorat Jenderal Perkebunan Kementerian Pertanian, pada 2019, luas perkebunan kelapa sawit di Indonesia diperkirakan telah menjadi 14,68 juta hektar atau bertambah hampir 50

---

<sup>1</sup> Tim Riset dan Publikasi [katadata.co.id](http://katadata.co.id) artikel dalam <https://katadata.co.id/berita/2019/10/07/kelapa-sawit-sebagai-penopang-perekonomian-nasional> diakses tanggal 5 April 2020.

kali lipat. Bahkan bila mengacu pada data hasil rekonsiliasi perhitungan luas tutupan kelapa sawit nasional pada 2019, angkanya lebih besar lagi yakni 16,38 juta hektar.<sup>2</sup>

Secara khusus di Provinsi Kalimantan Selatan juga terjadi perkembangan dalam industri kelapa sawit dengan dibuktikan banyaknya perusahaan yang melakukan pendaftaran Hak Guna Usaha peruntukkan kebun sawit. Pada tahun 2017-2019 tercatat sebanyak 142 permohonan yang telah diterbitkan Hak Guna Usaha. Hal ini tidak lepas dari terbitnya Peraturan Menteri Pertanian Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2019 tentang Tata Cara Perizinan Berusaha Sektor Pertanian Pasal 8 huruf (b) juncto Pasal 9 yang menjelaskan bahwa terhadap pemohon Izin Usaha Perkebunan agar dapat memenuhi persyaratan untuk Pendaftaran salah satunya telah berstatus tanah Hak Guna Usaha.

Berdasarkan Pasal 28 juncto Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang selanjutnya ditambahkan perkebunan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dengan jangka waktu selama 25 tahun, yang dapat diperpanjang selama 35 tahun, serta atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, permohonan Hak Guna Usaha dilakukan oleh pemohon (perorangan/badan hukum) kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya telah mengalami perubahan nama menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

(ATR)/Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
6. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Sedangkan sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;

4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum suatu hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Namun, negara tidak menjamin secara mutlak data yang tercantum dalam administrasi permohonan pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif yang mana negara memberikan kedudukan terkuat terhadap pihak yang melakukan pendaftaran tanah untuk bidang-bidang tanah yang dimohon dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah, Namun apabila dikemudian hari terdapat klaim dari pihak-pihak yang berkepentingan dengan bidang tanah tersebut dan dapat membuktikan penguasaan tanahnya adalah benar, maka dapat berkonsekuensi terhadap sertipikat tanah yang telah terbit dapat dibatalkan.

Untuk menghindari kejadian-kejadian yang menyebabkan klaim dari pihak lain yang menimbulkan sengketa setelah diterbitkan sertipikat, Kementerian ATR/BPN melakukan tindakan-tindakan preventif untuk meyakinkan bahwa tanah yang akan didaftarkan diberikan kepada pihak yang berhak salah satunya dengan melakukan pemeriksaan tanah.

Pemeriksaan tanah dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah yang dibentuk oleh Badan Pertanahan Nasional. Adapun Panitia Pemeriksaan Tanah A ditujukan

untuk permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai dan Panitia Pemeriksaan Tanah B diperuntukkan bagi permohonan Hak Guna Usaha. Dengan demikian, terhadap setiap permohonan pendaftaran tanah, Kantor Wilayah Kementerian ATR/BPN maupun Kantor Pertanahan Kab/Kota tidak akan gegabah saja menerima permohonan pendaftaran tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh Panitia A atau Panitia B.<sup>3</sup>

Dalam hal permohonan Hak Guna Usaha, Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha, Panitia B mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Guna Usaha;
- b. mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya;
- c. mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas bidang tanah yang dimohon;
- d. mengadakan penelitian usia tanaman, dalam hal tanah yang dimohon telah dimanfaatkan berdasarkan izin usaha yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang; menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana pembangunan daerah;
- e. membuat Berita Acara Pemeriksaan Lapangan;
- f. melakukan sidang-sidang baik di lapangan maupun di kantor berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan tanah, termasuk data pendukung lainnya, yang dituangkan dalam Berita Acara Sidang Panitia B; dan
- g. memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan Hak Guna Usaha.

---

<sup>3</sup> AP. Parlindungan. 1994. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung. Mandar Maju, hlm. 116.



Adanya Panitia B untuk mengantisipasi terjadinya konflik baik antara masyarakat dengan pemegang Hak Guna Usaha ataupun dengan pihak lainnya. Untuk itu, peneliti tertarik mengkaji tentang “Analisis Efektivitas Peran Panitia Pemeriksaan Tanah B Dalam Upaya Mencegah Sengketa Pertanahan Dalam Pemberian Hak Guna Usaha Perkebunan Kelapa Sawit di Provinsi Kalimantan Selatan”.

## **B. PEMBAHASAN**

Terhitung sejak tahun 2017-2019 di Kalimantan Selatan telah diterbitkan Hak Guna Usaha untuk perkebunan yang diperuntukkan untuk perkebunan kelapa sawit. Dalam setiap proses permohonan Hak Guna Usaha yang dilakukan mempunyai masalah masing-masing. Berdasarkan wawancara peneliti dengan Bapak Mukhlis Irfany, S.H., M.Kn selaku Kepala Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak atas Tanah Masyarakat pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan, permasalahan yang terjadi dapat dikelompokkan sebagai berikut:

### ***1. Sengketa antara Masyarakat dengan Masyarakat***

Status tanah di Kalimantan Selatan merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Namun, dalam status tanah Negara ini terdapat penguasaan fisik dan pengelolaan oleh masyarakat sekitar yang diakui oleh Negara yang kemudian secara administratif oleh penggarapnya dibuatkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atau Surat Keterangan Tanah sebagai bukti tertulis bahwa ia telah menguasai/menggarap bidang-bidang tanah tersebut dengan diketahui oleh Kepala Desa setempat.

Terhadap perusahaan yang ingin mengusahakan tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat diharuskan melakukan pembebasan dengan memberikan ganti rugi kepada penguasa/penggarap yang telah membuka lahan berikut dengan pergantian atas tanam tumbuh/bangunan yang ada di atasnya dalam bentuk dan besarnya yang disepakati oleh para pihak dengan bukti berupa dokumen ganti rugi yang disertai bukti Pelepasan Hak Atas Tanah.

Pembebasan tanah-tanah garapan masyarakat seringkali menimbulkan sengketa antara masyarakat dengan masyarakat di wilayah itu sendiri. Terkadang saat perusahaan melakukan proses pembebasan, penggarap tanah tidak berada ditempat atau tidak diketahui keberadaannya yang mempersulit perusahaan untuk melakukan pembebasan dengan cepat. Dan tidak jarang, terdapat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atau Surat Keterangan Tanah ganda dibidang tanah yang sama yang disebabkan ketidaktelitian Kepala Desa sebelum menyetujui surat tersebut.

Permasalahan lain dikarenakan bidang tanah yang dibebaskan merupakan tanah warisan yang tidak semua ahli waris mengetahui akan adanya pembebasan tanah tersebut sehingga berakibat pembayaran kompensasi menjadi lebih dari 1 (satu) kali untuk menghindari keributan dan menghambat proses pembebasan hanya karena satu ahli waris menyembunyikan pembayaran kompensasi dari ahli waris lainnya.

## **2. Sengketa antara Masyarakat dengan Perusahaan Perkebunan**

Dalam hal ini, sengketa antara masyarakat dengan perusahaan perkebunan dapat terjadi akibat 2 (dua) hal yaitu :

- a. Pembukaan Lahan Atas Tanah-Tanah Yang Tidak Diserahkan Oleh Masyarakat Kepada Perusahaan.

Terdapat sebagian besar perusahaan perkebunan melakukan pembukaan lahan (*land clearing*) sebelum melakukan pembebasan lahan. Hal ini dapat diakibatkan karena pemikiran bahwa dengan telah diperolehnya izin lokasi maka perusahaan berhak untuk langsung membuka lahan, padahal berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi yang telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi Pasal (1) Angka (1) menyatakan bahwa “Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan

untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya”.

Dengan demikian tindakan perusahaan yang membuka lahan tanpa didahului pembebasan dirasa telah menciderai kehidupan masyarakat sekitar yang akhirnya menimbulkan konflik di masyarakat yang dapat menghambat perusahaan ke depannya.

b. **Pembangunan Kebun Plasma Yang Menjadi Kewajiban Perusahaan Perkebunan**

Sebagaimana Peraturan Menteri Pertanian Republik Indonesia Nomor 26/Permentan/OT.140/2/2007 yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Pertanian Nomor 98/Permentan/OT.140/9/2013 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan, menyatakan bahwa bagi perusahaan yang bergerak di bidang perkebunan diwajibkan untuk membangun kebun plasma bagi masyarakat disekitar lokasi perkebunan tersebut minimal 20% dari lahan yang diusahakan oleh perusahaan tersebut. Namun, nyatanya tidak semua perusahaan perkebunan menjalankan hal tersebut yang memicu munculnya tuntutan-tuntutan yang berakhir pada terjadinya sengketa antara masyarakat dengan pemegang HGU.

**3. Sengketa antara Perusahaan dengan Perusahaan Lain.**

Sengketa perkebunan kelapa sawit dapat pula terjadi akibat tumpang tindih (*overlap*) perizinan atas pengelolaan tanah antara satu perusahaan perkebunan dengan perusahaan perkebunan lainnya atau dengan perusahaan pertambangan.<sup>4</sup>

Berdasarkan hasil pemeriksaan di lapangan, banyak perusahaan yang areal izin lokasi untuk perkebunan bertumpang tindih (*overlap*) dengan izin usaha pertambangan. Hal ini dapat menghambat jalannya proses pendaftaran hak jika perusahaan tersebut belum mendapat izin dari perusahaan lain pemegang izin usaha pertambangan.

**4. Sengketa antara Perusahaan dengan Pemerintah**

---

<sup>4</sup> Herawan Sauni. *Konflik Penguasaan Tanah Perkebunan (The Conflict of Plantation's Land Tenure)*. Ubelaj. Volume 1. Issue 1. Oktober 2016., hlm. 62.

Dalam hal ini sengketa dapat dikasifikasikan ke dalam 2 (dua) permasalahan yaitu :

a. Tumpang Tindih Dengan Kawasan Kehutanan

Terdapat permohonan Hak Guna Usaha untuk perkebunan Kelapa Sawit yang tanahnya tumpang tindih dengan Kawasan Kehutanan, hal ini disebabkan karena izin lokasi yang diterbitkan oleh Bupati/Walikota tumpang tindih dengan Kawasan Kehutanan.

b. Tumpang Tindih Dengan Areal Transmigrasi

Tumpang tindih inipun terjadi dikarenakan saat penerbitan izin lokasi tidak melakukan cek secara mendetail sehingga tanpa diketahui ternyata areal tersebut merupakan areal transmigrasi.

### **5. Sengketa antara Pemerintah dengan Pemerintah**

Sengketa ini dapat terjadi dikarenakan letak perkebunan tersebut berada di batas wilayah. Peristiwa yang pernah terjadi di Kalimantan Selatan dimana sebagian letak tanah berada di wilayah administrasi Provinsi Kalimantan Selatan dan sebagian berada di Provinsi Kalimantan Timur namun belum ada batas kejelasan dan kesepakatan antara Pemerintah kedua Provinsi tersebut tentang batas administrasi wilayah. Sehingga selalu menimbulkan perdebatan antara pemerintah dan pemerintah diantara Provinsi tersebut.

Berkaitan dengan permasalahan yang disebutkan diatas, maka Panitia Pemeriksaan Tanah B mempunyai peranan yang sangat penting untuk mencegah sengketa pertanahan dikemudian hari dengan melakukan penegakan hukum terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan.

Untuk melihat keberhasilan penegakan hukum, menurut Lawrence M. Friedman menyaratkan berfungsinya semua komponen sistem hukum yaitu struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*) dan budaya hukum (*legal culture*).<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Lawrence M. Friedman. 1984. *American Law*. London. W.W. Norton & Company, hlm. 6.

Sejalan dengan teori diatas, oleh Soerjono Soekanto diungkapkan faktor-faktor yang mempengaruhi efektifitas penegakan hukum, yaitu :<sup>6</sup>

- a) Faktor hukumnya sendiri (termasuk Undang-undang);
- b) Faktor penegak hukum;
- c) Faktor sarana dan fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- d) Faktor masyarakat, yakni masyarakat dimana hukum tersebut diterapkan;
- e) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya cipta dan karsa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Berdasarkan pendapat tersebut, maka efektifitas peranan Panitia B dalam pemberian Hak Guna Usaha dapat mencegah terjadinya sengketa pertanahan adalah apabila seluruh kriteria-kriteria diatas terpenuhi.

Panitia Pemeriksaan Tanah B sebagai salah satu unsur pelaksana pendaftaran tanah harus menerapkan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik (*good governance*), prinsip transparansi/keterbukaan dan partisipasi sangat diperlukan terutama pada saat dilakukan pemeriksaan tanah.<sup>7</sup> Panitia B dibentuk dan ditetapkan dengan:

1. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan, untuk pemberian Hak Guna Usaha yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan; atau
2. Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk pemberian Hak Guna Usaha yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN dan kewenangan Menteri.

Adapun instansi yang ikut serta dalam Anggota Panitia B terdiri dari :

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional beserta jajaran;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota
3. Dinas Perkebunan atau Dinas Peternakan,
4. Dinas Kehutanan,
5. Balai Pemantapan Kawasan Hutan,
6. Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral.

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto. 2004. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Cetakan Kelima. Jakarta. Raja Grafindo, hlm. 4.

<sup>7</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, dkk. *Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat*. Mimbar Hukum Volume 29. Nomor 2. Juni 2017., hlm. 278.

Dalam prosesnya, Anggota Panitia B melakukan 2 (dua) tahapan yaitu:

1. Peninjauan Lapang Panitia B

Peninjauan lapang dilakukan untuk mengetahui posisi letak tanah, keadaan dan penggunaan tanah saat ini serta untuk diketahui oleh publik bahwa perusahaan tersebut akan mendaftarnya perolehan tanahnya untuk diterbitkan Hak Guna Usaha. Publikasi kepada masyarakat sangatlah penting untuk mengetahui apakah ada bagian dari masyarakat yang merasa keberatan/dirugikan akibat dari permohonan tersebut sehingga dapat ditindaklanjuti sebelum diterbitkan Surat Keputusan guna mencegah sengketa dikemudian hari.

Pada saat peninjauan lapang, para anggota Panitia Pemeriksaan Tanah B akan melakukan ekspose dengan pihak pemohon mengenai hasil peninjauan lapang yang dilakukan untuk selanjutnya disampaikan dan disimpulkan pada sidang Panitia B.

2. Sidang Panitia Pemeriksaan Tanah B

Sidang Panitia Pemeriksaan Tanah B digelar untuk menghasilkan keputusan apakah pemohon dapat diberikan Hak Guna Usaha atau tidak. Pada saat sidang, masing-masing instansi akan menyampaikan pendapat dan temuan-temuan saat peninjauan lapang setelah dikaji di instansi masing-masing yang dapat berkaitan dengan kawasan hutan, perizinan-perizinan baik perkebunan maupun pertambangan, kesesuaian kebun plasma, kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah Kab/Kota, ada atau tidaknya konflik di areal yang dimohon dan lainnya guna memperoleh informasi tentang kebenaran formil dan materiil serta hal terpenting memberikan keyakinan kepada Kantor Wilayah ATR/BPN dalam menerbitkan Surat Keputusan Hak Guna Usaha sebagai dasar terbitnya sertipikat Hak Guna Usaha yang akan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kab/Kota sesuai dengan letak tanah yang dimohonkan, sehingga dapat dipenuhi 3 (tiga)

unsur cita hukum yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkei*) dan kemanfaatan (*zweckmasigkeit*).<sup>8</sup>

Untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan, maka dalam setiap tindakan Panitia B akan menitikbertakan pada hal-hal sebagai berikut :

1. Apakah pemohon merupakan pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Usaha.

Dalam Pasal (2) Peraturan Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha menyatakan bahwa Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

2. Apakah tanah yang dimohon terletak di wilayah administrasi Provinsi Kalimantan Selatan.

Tanah yang dimohon harus terletak di wilayah Provinsi Kalimantan Selatan. Apabila tanah tersebut sebagian masuk kedalam wilayah administrasi Provinsi lain, maka harus mengkaji lebih dahulu apakah sudah dilakukan tata batas Provinsi. Jika belum ada kesepakatan wilayah yang jelas maka BPN hanya dapat menyetujui untuk diwilayah yang secara administrasi jelas berada di Provinsi Kalimantan Selatan.

3. Apakah perusahaan mempunyai perizinan-perizinan yang berkaitan dengan legalitas perusahaan maupun dengan izin untuk perkebunan.

Perizinan ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu untuk legalitas perusahaan digunakan sebagai bahan pertimbangan terhadap subyek Hak Guna Usaha, dan perizinan perkebunan serta izin lokasi berkaitan sebagai bahan pertimbangan terhadap Objek Hak Guna Usaha.

4. Apakah tanah yang dimohon dikuasai secara fisik oleh pemohon.

Tanah harus dikuasai secara fisik oleh pemohon yang dibuktikan dengan bukti penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Dalam Peraturan Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha menyatakan bahwa:

---

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 92.

- Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan Tanah Negara yang tidak terdapat penguasaan pihak lain, dibuktikan dengan pernyataan penguasaan fisik dari pemohon dengan disaksikan oleh tokoh masyarakat dan diketahui oleh lurah atau kepala desa setempat atau nama lain yang serupa dengan itu.
- Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan Tanah Negara yang terdapat penguasaan pihak lain, terlebih dahulu harus diberikan ganti kerugian terhadap penguasaan dan tanam tumbuh atau benda lain yang ada di atasnya sesuai kesepakatan kedua belah pihak, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan Tanah Hak baik kepemilikan orang perseorangan, badan hukum maupun kepemilikan bersama, harus terlebih dahulu dilepaskan dari statusnya untuk menjadi Tanah Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan Tanah Ulayat maka harus terlebih dahulu diperoleh persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan untuk dilepaskan menjadi Tanah Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha merupakan tanah Kawasan Hutan Negara maka harus terlebih dahulu dilepaskan statusnya dari Kawasan Hutan Negara.
- Dalam hal tanah yang dimohon Hak Guna Usaha berasal dari tanah Hak Pengelolaan Transmigrasi maka pemohon harus memperoleh penyerahan dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang transmigrasi bagi tanah yang belum diterbitkan sertipikat Hak Milik, atau harus terlebih dahulu dilepaskan haknya menjadi Tanah Negara bagi tanah yang telah diterbitkan sertipikat Hak Milik, atau harus memperoleh persetujuan pemanfaatan



tanah dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang transmigrasi, bagi tanah yang sudah diterbitkan Surat Keputusan Pencadangan Tanah untuk Transmigrasi yang belum ada kegiatan pelaksanaannya.

5. Apakah perolehan tanah berada dalam tengat waktu izin lokasi.

Dalam Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi menyatakan bahwa Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi.

Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi perolehan tanah belum selesai maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun, apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai sekurang-kurangnya 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi. Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi maka:

- a. Tanah yang telah diperoleh dipergunakan untuk melaksanakan rencana Penanaman Modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan yang merupakan satu kesatuan bidang;
- b. Perolehan tanah dapat dilakukan lagi oleh pemegang Izin Lokasi terhadap tanah yang berada di antara tanah yang sudah diperoleh sehingga merupakan satu kesatuan bidang tanah dengan jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

Izin Lokasi tidak dapat diperpanjang apabila jangka waktu Izin Lokasi berakhir dan perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi. Dengan demikian, Pelaku Usaha wajib menggunakan atau memanfaatkan tanah yang telah diperoleh sesuai tujuan kegiatan usahanya.

6. Apakah terdapat tumpang tindih, sengketa maupun keberatan dari masyarakat jika diterbitkan Hak Guna Usaha pada areal tanah yang dimohon.

Untuk mengetahui adanya tumpang tindih, sengketa maupun keberatan masyarakat dapat diperoleh informasi dari Kantor Pertanahan

sesuai dengan letak tanah yang dimohonkan. Jika terdapat permasalahan, maka Panitia B dapat menunda untuk memberikan Hak Guna Usaha sampai permasalahan tersebut dalam terselesaikan.

7. Apakah tanah tersebut berada di Areal yang menurut Undang-Undang diperbolehkan untuk Hak Guna Usaha.

Areal yang diperbolehkan untuk diberikan Hak Guna Usaha adalah Areal Penggunaan Lain (APL).

8. Apakah tanah tersebut bertumpang tindih dengan perizinan yang dikeluarkan oleh instansi lain.

Terhadap bidang tanah yang bersinggungan dengan perizinan lain contohnya izin pertambangan, maka pihak pemohon harus mendapatkan izin dari perusahaan terkait agar dapat menggunakan bagian atas tanah untuk perkebunan kelapa sawit.

9. Apakah perusahaan yang memohonkan Hak Guna Usaha telah memenuhi persyaratan minimal keberadaan kebun plasma dan pemiliknya merupakan masyarakat sekitar.

Perusahaan wajib menyediakan lahan untuk Pembangunan Kebun Plasma dengan minimal 20% dari lahan yang diusahakan oleh perusahaan. Adapun kepemilikan kebun plasma oleh masyarakat sekitar perkebunan yang secara formil dapat dilihat dalam dokumen Calon Petani Calon Lahan (CPCL) yang diterbitkan oleh Pejabat daerah yang berwenang.

Dengan adanya ketelitian dan kecermatan dari Panitia Pemeriksaan Tanah B, diharapkan dapat mencegah timbulnya sengketa pertanahan dikemudian hari yang dapat memberikan konsekuensi kerugian baik bagi pengusaha maupun bagi masyarakat sekitar. Apabila dalam proses pemberian hak terdapat permasalahan maka akan dilakukan penundaan pemberian Hak Guna Usaha sampai dapat membuktikan secara formil bahwa hal tersebut telah terselesaikan.

### **C. PENUTUP**

Dalam memberikan tanah dengan status Hak Guna Usaha, Panitia Pemeriksaan Tanah B berupaya untuk memberikan pelayanan sebaik dan secermat

mungkin agar dapat terpenuhi kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi pemohon dan pihak-pihak yang ikut terdampak dikarenakan permohonan tersebut.

Kepastian hukum akan didapatkan oleh pemohon Hak Guna Usaha yang telah memperoleh tanah dengan itikad baik yang menjadi jaminan keamanan dalam berusaha karena berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 menyatakan bahwa “Hak Guna Usaha yang telah diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan secara nyata dikuasai pemegang haknya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 10 (sepuluh) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”. Dengan demikian apabila setelah 10 tahun tidak ada klaim dari pihak berkepentingan maka pemohon Hak Guna Usaha tersebut telah mempunyai jaminan dari Negara terhadap status tanah yang diperolehnya.

Keadilan dapat dirasakan oleh masyarakat yang tanahnya dipergunakan untuk perkebunan kelapa sawit dengan memperoleh kompensasi atas bidang tanah yang telah dikuasai/digarap dan pengusaha mendapatkan ketenangan dalam berusaha tanpa adanya gangguan dari pihak luar atas tanah yang telah diperoleh.

Kemanfaatan yaitu dengan adanya usaha perkebunan kelapa sawit akan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat sekitar, misalnya dengan adanya kewajiban perusahaan untuk membangun kebun plasma untuk masyarakat, sehingga dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat sekitar disamping dengan masuknya investasi dapat meningkatkan pembangunan infrastruktur di wilayah tersebut, misalnya pembangunan akses jalan dan penyediaan air bersih.

Upaya-upaya yang dilakukan Panitia Pemeriksaan Tanah B dalam memproses Hak Guna Usaha akan meminimalisir sengketa pertanahan yang dapat dibuktikan dengan belum pernah adanya masuk pengaduan terhadap Surat Keputusan ataupun Sertipikat Hak Guna Usaha yang diterbitkan sepanjang tahun 2017-2019.

## DAFTAR PUSTAKA

- Herawan Sauni. *Konflik Penguasaan Tanah Perkebunan (The Conflict of Plantation's Land Tenure)*. Ubelaj. Volume 1. Issue 1. Oktober 2016.
- Lawrence M. Friedman. 1984. *American Law*. London. W.W. Norton & Company.
- Muhammad Ilham Arisaputra, dkk. *Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat*. Mimbar Hukum Volume 29. Nomor 2. Juni 2017.
- Soerjono Soekanto. 2004. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Cetakan Kelima. Jakarta. Raja Grafindo.
- Sudikno Mertokusumo. 2009. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta. Liberty.
- Tim Riset dan Publikasi [katadata.co.id](http://katadata.co.id) Artikel dalam <https://katadata.co.id/berita/2019/10/07/kelapa-sawit-sebagai-penopang-perekonomian-nasional> diakses tanggal 5 April 2020.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Pertanian Republik Indonesia Nomor 26/Permentan/OT.140/2/2007 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan
- Peraturan Menteri Pertanian Nomor 98/Permentan/OT.140/9/2013 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi yang telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha
- Peraturan Menteri Pertanian Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2019 tentang Tata Cara Perizinan Berusaha Sektor Pertanian.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian  
Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan  
Pertanahan Nasional