

**PELAKSANAAN PEMANFAATAN LAHAN BERDASARKAN
PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PT. PEPUTRA
SUPRA JAYA DAN EMP BENTU *LIMITED***

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)**



**OLEH:
YUSRIANA ANNISA RAHMI
NPM : 171010109**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2021**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : Yusriana Annisa Rahmi

NPM : 171010109

Tempat/Tanggal Lahir : Padang, 29 Juli 1999

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata

Judul : Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Peputra Supra Jaya Dan EMP Bentu Limited

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 19 Agustus 2021

Yang menyatakan



Yusriana Annisa Rahmi



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, 28284, Riau

Telp : (0761) 72127, Fax : (0761) 674834 – 72127

Website : law.uir.ac.id – e-mail : law@uir.ac.id

Berakreditasi "A" Berdasarkan SK BAN-PT No. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Yusriana Annisa Rahmi

NPM : 171010109

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Pembimbing I : Dr. Admiral, S.H., M.H

Judul Skripsi : Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Peputra Supra Jaya Dan EMP Bentu *Limited*

Dengan perincian sebagai berikut

Tanggal	Berita Bimbingan	Paraf
		Pembimbing
29-06-2021	<ul style="list-style-type: none">-Judul Pada Cover Kapital Format Piramida Terbalik-Abstrak dikasih spasi paragraf terakhir menggunakan dua hasil penelitian- Lengkapi daftar isi-Latar belakang menggambarkan desainnya.-Tinjauan Pustaka merujuk 2 penelitian-Daftar Tabel-Sisematika tidak perlu lagi	
07-07-2021	<ul style="list-style-type: none">-Abstrak paragraf terakhir perbaiki-Simbol-simbol menjadi huruf langka-Susunan penulisan-Lokasi penelitian perbaiki-Daftar pustaka-Konsep operasional perbaiki-Halaman kertas	



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, 28284, Riau

Telp : (0761) 72127, Fax : (0761) 674834 – 72127

Website : law.uir.ac.id – e-mail : law@uir.ac.id

Berakreditasi "A" Berdasarkan SK BAN-PT No. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

	<ul style="list-style-type: none">-Daftar wawancara-Menghapus materi yang kurang penting di latar belakang-Tinjauan pustaka tambah materi	
23-07-2021	<ul style="list-style-type: none">-Mengganti kata pelanggaran-Perhatikan spasi-Sub bab-Perhatikan masalah pokok-Konsep operasional perbaiki lagi-Penarikan kesimpulan yang diaturan yg dipakai saja	u
28-07-2021	<ul style="list-style-type: none">-Perhatikan Tinjauan Pustaka dengan dua rujukan penelitian terdahulu-Perbaiki paragraf terakhir abstrak-Perbaiki Masalah pokok-Perbaiki Kesimpulan	u
03-08-2021	-Acc pembimbing dan dapat dilanjutkan untuk proses selanjutnya	u

Pekanbaru, 19 Agustus 2021

Mengetahui

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEMANFAATAN LAHAN BERDASARKAN PERJANJIAN
KERJASAMA ANTARA PT. PEPUTRA SUPRA JAYA DAN EMP BENTU**

LIMITED

171010109

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

Dr. Admiral, S.H.,M.H.

Mengetahui,

Dekan



Dr. M. Musa, S.H.,M.H.

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 167/Kpts/FH/2021
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang**
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat**
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan**
1. Menunjuk
Nama : Dr. Admiral, S.H., M.H.
NIP/NPK : 08 01 02 332
Pangkat/Jabatan : Penata / III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
Nama : Yusriana Annisa Rahmi
NPM : 171010109
Prodi / Departemen : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
Judul skripsi : Pelaksanaan pemanfaatan lahan berdasarkan perjanjian kerjasama antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu Limited.
 2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.



Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 492 /KPTS/FH-UIR/2021
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :**
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat :**
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
 9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :**
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
N a m a : Yusriana Annisa Rahmi
N.P.M. : 171010109
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara PT. Peputra Supra Jaya dan Emp Bentu Limited.

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| Dr. Admiral, S.H., M.H | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji sistematika |
| Meilan Lestari, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodologi |
| Esy Kurniasih, S.H., M.H | : | Notulis |

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.



Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, **Nomor : 492/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 27 Agustus 2021**, pada hari ini **Selasa, 31 Agustus 2021** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Yusriana Annisa Rahmi
N P M : 171010109
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara PT. Peputra Supra Jaya dan Emp Bentu Limited.
Tanggal Ujian : 31 Agustus 2021
Waktu Ujian : 15.00 – 16.00 WIB
Tempat Ujian : Dilaksanakan secara Daring
IPK : 3.82
Predikat Kelulusan : Sangat Memuaskan

Dosen Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| 1. Dr. Admiral, S.H., M.H | 1. Hadir |
| 2. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H | 2. Hadir |
| 3. Meilan Lestari, S.H., M.H | 3. Hadir |

Notulen

- | | |
|-----------------------------|----------|
| 4. Esy Kurniasih, S.H., M.H | 4. Hadir |
|-----------------------------|----------|



Pekanbaru, 31 Agustus 2021
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Musa, S.H., M.H
NIK. 950202223

ABSTRAK

Perjanjian kerjasama adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Dalam penelitian ini, penulis mengangkat permasalahan yang dijadikan bahan penelitian yaitu : Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited* dan bagaimana kendala Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited*.

Berdasarkan dari jenis penelitian ini yaitu *observational research* yang dilakukan dengan cara *survey*, penulis langsung turun ke lapangan untuk memperoleh dan mengumpulkan datanya melalui wawancara. Sifat penelitian bersifat deskriptif yaitu untuk memberikan informasi yang menjelaskan secara terperinci mengenai Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited*.

Hasil penelitian ini Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited* berbentuk kerjasama yang tertuang kedalam dua perjanjian yaitu perjanjian kerjasama penggunaan dan perawatan jalan kebun serta Perjanjian Pemanfaatan Lahan Bersama (PPLB). Sedangkan kendala dalam pelaksanaan perjanjian ini adalah kendala teknis, operasional maupun keamanan seperti kurangnya pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan EMP Bentu *Limited* serta kendala administrasi bagi PT. Peputra Supra Jaya karena dukungan EMP Bentu *Limited* belum optimal dalam penyelesaian pengurusan Sertifikat Hak Guna Usaha karena terkait dengan kewenangan penuh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Riau yang hanya dapat menerbitkan peta bidang tanah.

Kata Kunci: *Perjanjian, Kerjasama, Pemanfaatan Lahan Perkebunan, operasional Hulu Migas*

ABSTRACT

A cooperation agreement is a legal relationship regarding property between two parties, in which one party promises or is deemed to have promised to do something or not to do something, while the other party has the right to demand the implementation of that promise.

In this study, the authors raised the problems that were used as research material, namely: Implementation of Land Use Based on the Cooperation Agreement between PT. Peputra Supra Jaya and EMP Bentu *Limited* and how are the obstacles to implementing land use based on the Cooperation Agreement between PT. Peputra Supra Jaya and EMP Bentu *Limited*.

Based on this type of research, namely observational research conducted by means of surveys, the authors went directly to the field to obtain and collect data through interviews. The nature of the research is descriptive, namely to provide information that explains in detail regarding the Implementation of Land Use Based on the Cooperation Agreement between PT. Peputra Supra Jaya and EMP Bentu *Limited*.

The results of this study were the implementation of land use based on the cooperation agreement between PT. Peputra Supra Jaya and EMP Bentu *Limited* are in the form of a collaboration that is contained in two agreements, namely a cooperation agreement for the use and maintenance of garden roads and a Joint Land Utilization Agreement (PPLB). While the obstacles in the implementation of this agreement are technical, operational and security constraints such as the lack of supervision on the implementation of EMP Bentu *Limited* activities as well as administrative constraints for PT. Peputra Supra Jaya because the support of EMP Bentu *Limited* has not been optimal in completing the processing of the Land Use Rights Certificate because it is related to the full authority of the National Land Agency for the Riau Province Regional Office which can only issue maps of land parcels.

Keywords: Agreement, Cooperation, Plantation Land Utilization, Upstream Oil and Gas Operations

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai waktu yang telah direncanakan dengan judul “PELAKSANAAN PEMANFAATAN LAHAN BERDASARKAN PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PT. PEPUTRA SUPRA JAYA DAN EMP BENTU *LIMITED*” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Islam Riau. Shalawat beriring salam tak lupa pula penulis kirimkan kepada Nabi Muhammad SAW dan seluruh umat Islam yang telah mengikuti semua ajarannya. Semoga kelak kita mendapatkan syafa’at di hari akhir nanti.

Penulis menyadari sepenuhnya, tanpa bantuan dan partisipasi dari semua pihak baik moril maupun materil, penulisan skripsi ini tidak mungkin dapat diselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas arahan yang telah diberikan dalam merampungkan penelitian ini. Ucapan terima kasih ini disampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L. selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmunya serta arahan selama di bangku kuliah ini.
6. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, SH., S.Ag., MIS selaku Ketua Departemen Hukum Perdata yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
7. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah menyediakan waktu serta bimbingan dan dukungan dalam proses penyusunan hingga penyelesaian skripsi.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan berbagai ilmu pengetahuan yang bermanfaat sebagai bekal bagi penulis untuk dikemudian harinya.
9. Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha dan Staf IT Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, serta pegawai Perpustakaan Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kemudahan dan pelayanan administrasi yang tulus selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

10. Kepada Orang Tua dan Keluarga tercinta yang telah mendukung, memberikan motivasi, mendo'akan serta membantu dalam menyelesaikan skripsi hingga akhir.

11. Kepada para Sahabat-sahabat penulis yang saya cintai terima kasih atas dukungan dan do'anya.

12. Terima kasih juga kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Kemudian penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tentunya terdapat kekurangan baik dalam penulisan maupun penafsiran kalimat. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk dapat memberikan tambahan ilmu demi terciptanya sebuah kesempurnaan dalam penulisan ini.

Pekanbaru, 3 Agustus 2021

Penulis,

Yusriana Annisa Rahmi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN.....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	vi
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING.....	vii
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN DOSEN PENGUJI.....	viii
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU.....	ix
ABSTRAK.....	x
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR SINGKATAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka.....	7
E. Konsep Operasional.....	14
F. Metode Penelitian.....	15
BAB II TINJAUAN UMUM.....	19
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	36
C. Tinjauan Umum Tentang Kegiatan Perkebunan Kelapa Sawit.....	58
D. Tinjauan Umum Tentang Pertambangan.....	62
E. Tinjauan Umum Objek Penelitian.....	70
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	81
A. Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU <i>LIMITED</i>	81

B. Kendala Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU <i>LIMITED</i>	99
BAB IV PENUTUP	107
A. Kesimpulan.....	107
B. Saran.....	108
DAFTAR KEPUSTAKAAN	110
LAMPIRAN	112



DAFTAR SINGKATAN

CPO	: <i>Crude Palm Oil</i>
EMP Bentu	: Energi Mega Persada Bentu
ESDM	: Energi dan Sumber Daya Mineral
HGU	: Hak Guna Usaha
HP	: Hak Pakai
KJPP	: Kantor Jasa Penilai Publik
KKKS	: Kontraktor Kontrak Kerja Sama
KUB	: Kelompok Usaha Bakrie
PK	: <i>Palm Kernel</i>
PPLB	: Perjanjian Pemanfaatan Lahan Bersama
SKK MIGAS	: Satuan Kerja Khusus Minyak dan Gas

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor perkebunan kelapa sawit memegang peranan penting dalam perekonomian nasional, bahan baku kelapa sawit berfungsi sebagai sumber devisa negara. Minyak sawit adalah bahan baku utama minyak goreng yang digunakan di seluruh dunia. Keberadaan perkebunan kelapa sawit juga berfungsi untuk menjaga kestabilan harga kelapa sawit dan dapat menciptakan lapangan kerja bagi masyarakat sekitar untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Selain kelapa sawit, pertambangan juga berperan penting sebagai sumber pendapatan negara dan devisa negara, selain itu pertambangan juga berperan sebagai bahan baku industri dalam negeri, selain pertambangan juga mempunyai fungsi mengembangkan daerah terpencil agar terbuka. bisnis dan peluang kerja.

Sehubungan dengan kegiatan perkebunan dan pertambangan, diperlukan lahan untuk melakukan kegiatan usaha, baik untuk perkebunan maupun untuk penelitian bahan tambang di dalam tubuh bumi. Tanah sebagai sumber kekayaan alam memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan kelangsungan hidup manusia. Orang-orang selalu berhubungan dengan negara dalam kesehariannya. Ada sesuatu yang tidak bisa dipisahkan antara manusia dan tanah. Dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti perumahan, tempat melakukan kegiatan usaha baik perdagangan, pertanian maupun perkebunan, bahkan untuk tempat pendidikan, perkantoran pemerintah dan swasta dan segala aktivitas manusia selalu melibatkan tanah. Sehingga negara memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Begitu pentingnya arti dan peran tanah dalam kehidupan manusia, Pengertian Tanah diatur dalam “Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut : Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. (Supriadi, 2019 : 3). Di Indonesia yang tatanan kehidupan rakyatnya agraris dan berupaya mewujudkan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah dimaksimalkan untuk kemaslahatan rakyat guna mencapai tujuan yang dikejar, yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Terjadi peningkatan jumlah penduduk dan perkembangan zaman di Negara Kesatuan Republik Indonesia yang kebutuhannya akan meningkat dengan cara yang berbeda-beda sesuai dengan standar hidup dan gaya hidup saat ini. Untuk itu salah satu kebutuhan yang dirasakan sangat dominan adalah kebutuhan akan minyak dan gas. Minyak dan gas sangat besar pengaruhnya dalam tatanan kehidupan masyarakat di zaman moderen ini seperti perdagangan dan transportasi. Atas dasar hal tersebut pemerintah harus menyediakan dan memproduksi minyak dan gas karena dibutuhkan diberbagai aspek untuk kelangsungan hidup masyarakat dan kesinambungan pembangunan.

Masalah tumpang tindih lahan yang terjadi adalah terjadinya tumpang tindih lahan antara kegiatan pertambangan seperti kegiatan hulu migas dan kegiatan lain di sektor perkebunan. Permasalahan ini muncul karena adanya masalah izin penyelesaian yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah khususnya pemerintah daerah yaitu bupati yang mengeluarkan izin kegiatan usaha baru tanpa terlebih

dahulu mengeluarkan wilayah kerja migas yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dan berada di wilayah pemerintah kabupaten yaitu wilayah kewenangan bupati dalam menerbitkan izin untuk kegiatan usaha yaitu kegiatan usaha dengan terlebih dahulu sudah diketahui oleh gubernur maupun pemerintah Indonesia di lingkungan Kementrian terkait.

Berdasarkan “Peraturan Presiden Republik Indonesia No.9 Tahun 2013 tentang penyelenggaraan pengelolaan kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi dan Peraturan Menteri Energi (Perpres No. 9 Tahun 2013) dan Sumber Daya Mineral No.17 Tahun 2017 tentang penyelenggaraan pengelolaan kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi dilaksanakan oleh Satuan Kerja Khusus pelaksana kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi (SKK) Migas. (Permen ESDM No. 17 Tahun 2017)”.

Perwakilan Satuan Kerja Khusus Migas memiliki tugas dan tanggung jawab yang melibatkan berbagai pihak, baik internal Satuan Kerja Khusus Migas maupun pihak-pihak luar Satuan Kerja Khusus Migas seperti Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS), instansi-instansi pemerintah di tingkat daerah, lembaga swadaya masyarakat atau pihak luar / *stakeholder* lainnya, dalam rangka mendukung kelancaran pelaksanaan kegiatan.

Satuan Kerja Khusus Migas Sumatera Bagian Utara yang berkantor di Pekanbaru telah menunjuk salah satu KKKS yaitu EMP Bentu, untuk memaksimalkan produksi hulu minyak dan gas untuk eksplorasi daerah wilayah kerja migas di Provinsi Riau. Sesuai dengan “Peraturan Daerah Provinsi Riau No.10 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Riau Tahun

2018-2038 wilayah kerja migas diantaranya berada di Desa Pangkalan Gondai Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan Provinsi Riau. (Perda Provinsi Riau No. 10 Tahun 2018)”.

Seiring dengan waktu dan kebutuhan masyarakat terhadap minyak dan gas bahwa KKKS EMP Bentu diminta untuk memulai eksplorasi di wilayah tersebut dan ternyata lokasi tersebut merupakan areal di dalam lahan Izin Usaha Perkebunan Budidaya yang dimiliki oleh PT.Peputra Supra Jaya sebagai salah satu Perusahaan yang menjalankan kegiatan untuk Budidaya tanaman Kelapa Sawit dengan adanya Penanaman Modal Asing (PMA).

Semenjak tahun 2016 EMP Bentu telah meminta kepada PT.Peputra Supra Jaya untuk melepaskan lahan tersebut lebih kurang 1 Ha, Hal ini sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Undang Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. (Undang-Undang Dasar 1945, 2017 : 36).

Hal ini terbentur karena PT.Peputra Supra Jaya belum dapat melepaskan lahan tersebut dimana di atasnya telah tumbuh tanaman kelapa sawit yang sedang menghasilkan sudah lebih kurang 20 tahun. Adanya keragu-raguan baik pemerintah (SKK Migas, Dinas Energi Dan Sumber Daya Mineral Provinsi Riau, EMP Bentu dan PT.Peputra Supra Jaya untuk menentukan perjanjian yang akan disepakati yang pada awalnya apakah perjanjian pinjam pakai lahan atau sewa menyewa lahan dan yang lebih penting lagi tidak adanya kepastian ganti rugi

tanaman yang sedang menghasilkan untuk lahan yang akan dieksplorasi oleh EMP Bentu.

Setelah dilakukan beberapa kali pembahasan pengadaan tanah Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS) Energi Mega Persada Bentu di Lahan PT.PEPUTRA SUPRA JAYA antara Satuan Kerja Khusus (SKK) Migas Sumatera bagian utara, Dinas Energi Sumber Daya Mineral Provinsi Riau, EMP BENTU dan PT.PEPUTRA SUPRA JAYA, Akhirnya pada Tanggal 23 Januari 2019 tercapailah kesepakatan untuk melanjutkan proses pelepasan lahan perkebunan Kelapa Sawit PT.PEPUTRA SUPRA JAYA dengan membuat Perjanjian Pemanfaat Lahan Bersama (PPLB).

Berdasarkan uraian tersebut di atas mendorong penulis untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk penelitian tentang “ **Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited***”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU *LIMITED*?
2. Apakah kendala Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU *LIMITED*?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas ada beberapa tujuan penelitian yang akan dicapai :

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU *LIMITED*
2. Untuk mengetahui kendala Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU *LIMITED*

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis :

1. Manfaat Secara Teoritis :
 - a. Untuk memahami syarat dan prosedur perjanjian kerjasama para pihak dalam perjanjian kerjasama tersebut, pelaksanaan hak dan kewajiban kedua belah pihak serta tanggung jawab yang timbul atas perjanjian kerjasama yang dilakukan.
 - b. Untuk memperoleh data dan informasi secara lebih jelas dan lengkap mengenai permasalahan yang timbul dari perjanjian kerjasama antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited*.
2. Manfaat Praktis :
 - a. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis mengenai perjanjian kerjasama, pelaksanaannya, kendala-kendala yang timbul selama adanya perjanjian tersebut.

- b. Untuk memperoleh data dan informasi secara lebih jelas dan lengkap sebagai bahan untuk menyusun penulisan penelitian hukum guna untuk melengkapi persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana dibidang Ilmu Hukum Universitas Islam Riau.

D. Tinjauan Pustaka

Setiap melakukan perjanjian maka para pihak yang berkepentingan harus benar-benar memperhatikan segala sesuatu yang akan dijanjikan, terutama dalam hal substansi perjanjian. Hal ini agar yang diperjanjikan tidak memiliki pertentangan dengan ketentuan yang berlaku dan kebiasaan. Dalam Bahasa Belanda perjanjian disebut *Overeenkomst*, beberapa ahli hukum juga menerjemahkan sebagai persetujuan digunakan apabila terjadinya suatu perjanjian maka hal tersebut diperlukannya kesepakatan diantara masing-masing pihak. (Simanjuntak, 2017 : 5)

Persetujuan merupakan bagian dari perjanjian yang mana satu atau sekelompok masyarakat melakukan tindakan untuk menjanjikan sesuatu hal yang dikehendaki terselesaikan sebagai suatu tujuan bersama. Pada intinya tindakan tersebut menimbulkan suatu akibat hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Dimana akibat hukumnya yaitu salah satu pihak wajib untuk menjalankan tugasnya dan satu pihak lagi wajib untuk memenuhi tanggung jawabnya untuk memberikan suatu prestasi. (Setiawan, 2015 : 5)

Perjanjian pada intinya dapat dilakukan secara tertulis maupun secara tidak tertulis (lisan). Dimana perjanjian secara tertulis digunakan sebagai bahan pembuktian jika timbulnya suatu permasalahan dikemudian hari. Kemudian

perjanjian tidak tertulis atau lisan yaitu perjanjian yang hanya dilakukan tanpa adanya bukti secara autentik sehingga jika ada permasalahan sangat sukar untuk diselesaikan karena tidak ada dokumen tertulis untuk dibuktikan. Namun kedua bentuk tersebut sama-sama mempunyai kekuatan dan kedudukan yang dapat dilakukan oleh setiap orang yang berkehendak. Jadi dapat dikatakan perjanjian merupakan hubungan timbal balik diantara kepentingan masing-masing.

Dapat diketahui bahwasanya perjanjian memiliki asas hukum yang mempunyai kewajiban bagi setiap pelaku perjanjian untuk memperhatikannya, yaitu :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini dinyatakan pada “Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuat. Asas ini pada dasarnya menyerahkan kepentingan seseorang kepada pihak lain menurut kebebasannya, hak tersebut antara lain :

1. Bentuk perjanjian yang akan dibuat
2. Menentukan para pihak yang akan melakukan perjanjian
3. Membuat substansi atau klausula perjanjian”.

b. Asas Konsensualisme

Sebagaimana yang dijelaskan dalam “Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata maka asas ini tersusun dari adanya kesepakatan. Dimana perjanjian dapat sah jika sudah ada suatu kesepakatan. Sehingga asas ini merupakan syarat utama bagi seseorang dengan orang lain untuk mengadakan perjanjian”.

c. Asas Itikad Baik (Goede Trouw)

Asas ini diatur “Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi ; Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini merupakan bagian yang melekat kepada seluruh pihak dalam perjanjian, dimana setiap perjanjian yang akan disepakati harus memiliki nilai itikad baik untuk melaksanakannya hingga perjanjian tersebut memiliki hasil”.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Maksudnya yaitu sepakat ini dilakukan sebelum penyusunan suatu perjanjian. Dimana para pihak menyepakati segala sesuatu yang dikendaki. Sebagaimana “Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan, Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan.”

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan merupakan hal yang sangat menentukan terhadap perjanjian, dimana perjanjian yang dibuat tersebut memiliki akibat hukum sehingga memerlukan orang yang cakap untuk melakukan perjanjian. Menurut “Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tak cakap.” Kemudian “Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

Ketidakcakapan memiliki akibat hukum terhadap perjanjian yang dibuat, dikarenakan perjanjian tersebut jika salah seorang memintakan adanya pembatalan terhadap yang telah dijanjikan maka hakim dapat membatalkannya. Hal tersebut dikarenakan :

- a. Adanya suatu hal tertentu

Maksudnya yakni memiliki kejelasan yang dapat menentukan sesuatu hal yang diperjanjikan. Pada “Pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.” Pada intinya tidak ada batasan mengenai nominal dari barang yang diperjanjikan. Menurut “Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.” Selanjutnya “Menurut Pasal 1334 Ayat (1) KUHPerdara, barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.”

- b. Adanya suatu sebab yang halal

Maksudnya yakni substansi perjanjian tidak memiliki pertentangan dengan aturan yang mengatur. Sehingga tidak ada pertentangan

para pihak melakukan perjanjian ataupun untuk menentukan isi perjanjiannya tetapi isi tersebut asalkan tidak menyalahi aturan yang berlaku. Sebagaimana pada “Pasal 1355 KUHPerdara, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” (Simanjuntak, 2017 : 284-285)

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat dikatakan bahwa setelah syarat-syarat perjanjian dapat dipenuhi maka setelah adanya persetujuan untuk menjalankannya maka setiap pihak harus melaksanakannya setiap kepentingan sebagai tertera dalam perjanjian. Kepentingan tersebut dikatakan sebagai adanya prestasi. Namun jika tidak dapat memnuhinya maka akan timbul akibat hukum yaitu adanya perbuatan wanprestasi atas pelanggaran isi perjanjian. (Miru, 2013 : 67)

Pada dasarnya yang dilakukan tersebut diatas yang mengikat satu sama lainnya merupakan suatu perikatan. “(Muhammad, 2000 : 198) Perikatan itu adalah hubungan hukum. Hubungan hukum itu timbul karena adanya peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang. Di dalam perikatan terdapat pihak-pihak yang mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, dan sebaliknya. Sesuatu yang dituntut itu disebut prestasi, yang menjadi objek perikatan. Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Sedangkan “Salim HS, mengemukakan bahwa perjanjian merupakan

hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta benda kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah disepakatinya. (Prodjodikoro, 2006 : 9)”.

“Wirjono Prodjodikoro memberikan pengertian tersendiri mengenai perjanjian yaitu suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain melaksanakan perjanjian itu”.

Sebagai bagian dari perikatan maka perjanjian menciptakan adanya suatu pelaksanaan hak dan kewajiban satu sama lainnya. Dimana pada dasarnya perjanjian berisikan hal-hal yang dikehendaki oleh salah satu pihak dan harus dijalankan oleh pihak lainnya untuk melakukan sesuatu hal. (Mertokusumo, 2010 : 156) sebagaimana “Pasal 1313 KUHPerdota perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” (Widjaja, 2010 : 52) penjelasan tersebut pada intinya memperlihatkan adanya implikasi hukum dalam suatu perjanjian dimana harus adanya pelaksanaan dari perjanjian yang disepakati ataupun harus ada prestasi.

Dari pengertian diatas penulis ingin menjelaskan mengenai Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan berdasarkan Perjanjian Kerjasama sebagai judul penulis, bahwa masih adanya kendala dalam Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan berdasarkan Perjanjian Kerjasama pemilik lahan dengan pihak yang memanfaatkan lahan.

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang menurut penulis hampir sama atau relevan dengan penelitian yang penulis lakukan saat ini adalah seperti dalam tabel dibawah ini :

Tabel 1.1
Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian penulis

NO	Nama	Judul	Letak Perbedaan
1	Armada Yusri Nasution/ Universitas Islam Riau/ 2019	Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Program Pembudidayaan Kebun Tanaman Kelapa Sawit Antara PT. Citra Riau Sarana dengan KUD Langgeng Desa Marsawa Kecamatan Benai Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau	Perbedaan antara penelitian penulis dengan penelitian yang dilakukan oleh Armada Yusri Nasution terlihat dimana perjanjian tersebut adalah antara PT. Citra Riau Sarana dengan KUD Langgeng Desa Marsawa, sedangkan penulis melakukan penelitian yaitu pihaknya antara PT.Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu <i>Limited</i>
2	Nopri Aditiyasa Sibarani/ Universitas Islam Riau/ 2021	Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Tentang Pengelolaan Perkebunan Kelapa Sawit antara PT. Rigunas Agri Utama dengan Koperasi Unit Desa Nukit Makmur di Kecamatan Batang Peranap Kabupaten Indragiri Hulu.	Perbedaan penelitian Nopri Aditiyasa Sibarani dengan penelitian penulis adalah terlihat dimana Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Tentang Pengelolaan Perkebunan Kelapa Sawit antara PT. Rigunas Agri Utama dengan Koperasi Unit Desa Bukit Makmur sedangkan penelitian penulis tentang Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara PT.Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu <i>Limited</i>

Sumber Data : Penelitian terdahulu 2021

E. Konsep Operasional

Berikut penulis paparkan mengenai pembatasan terhadap judul yang akan dilakukan untuk diteliti yaitu :

Dalam hal ini kaitannya dalam objek yang diteliti adalah untuk menghindari kesalahan penafsiran dan pengertian yang berkaitan dengan istilah-istilah dalam judul. Sesuai dengan judul penelitian yaitu “Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU *LIMITED*”. Maka dapat penulis paparkan mengenai pembatasan terhadap judul yang akan dilakukan untuk diteliti adalah sebagai berikut :

Pelaksanaan merupakan sebagai suatu tindakan untuk berbuat sesuatu hal. (Chaniago, 2002 : 338)

Pemanfaatan merupakan “suatu kegiatan, proses, cara atau perbuatan menjadikan suatu yang ada menjadi bermanfaat. Istilah pemanfaatan berasal dari kata dasar manfaat yang berarti faedah, yang mendapat imbuhanpe-an yang berarti proses atau perbuatan memanfaatkan. (Poerwadarminto, 2002 : 125)”.

Lahan adalah tanah di suatu wilayah permukaan bumi, termasuk semua komponen biosfer yang dapat dianggap permanen atau bersiklus di atas dan di bawah wilayah tersebut, termasuk atmosfer, tanah, batuan sumber, relief, hidrologi, tumbuhan dan hewan, serta segala dampak yang ditimbulkan oleh aktivitas manusia di masa lalu dan sekarang, yang semuanya berdampak pada penggunaan lahan manusia sekarang dan di masa depan.

Perjanjian Kerjasama adalah “Suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. (Prodjodikoro, 2017 : 285)”.

PT.Peputra Supra Jaya adalah perusahaan swasta Penanaman Modal Asing yang bergerak di bidang perkebunan budidaya tanaman kelapa sawit. Merupakan Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Pekanbaru, beralamat di Jalan M. Yamin No. 42 A, Kelurahan Sago Kecamatan Senapelan Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Indonesia.

EMP BENTU *LIMITED* “(PT Energi Mega Persada Tbk) adalah perusahaan nasional hulu minyak dan gas bumi yang memiliki wilayah operasi tersebar di kepulauan Indonesia dan Mozambiq, Afrika. EMP merupakan bagian dari Kelompok Usaha Bakrie (KUB). EMP BENTU memiliki kantor perwakilan di Pekanbaru yang beralamat di Gedung Surya Dumai Lantai 8, Jalan Jend. Sudirman No. 395, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Indonesia”.

F. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara yang akan dapat digunakan seperti mengkaji, meneliti, menganalisis juga serta akan mengumpulkan data-data yang lebih akurat dan nantinya akan lebih mempermudah untuk menjawab dari keseluruhan pokok permasalahan dalam peneitian, pada perihal ini penulis dapat menggunakan metodologi penelitian berikut ini :

1. Jenis dan sifat penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian observasi (*Observational research*), yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengamati dan mendeskripsikan gejala-gejala yang terjadi baik pada fenomena natural maupun sosial, yang terjadi baik pada fenomena natural maupun sosial, yang terjadi dalam tingkatan waktu tertentu, dan tidak dapat dikendalikan oleh si peneliti. (Ali, 2017 : 11) Penelitian ini penulis lakukan dengan menggunakan wawancara sebagai alat pengumpul data penelitian.

Sedangkan ditinjau dari sifat penelitian adalah penelitian Deskriptif analisis yakni dengan maksud memberikan gambaran secara rinci jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian. (Soekanto, 2004 : 10)

2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian Lahan Perkebunan Tanaman Budidaya Kelapa Sawit PT. Pепutra Supra Jaya yang berkantor di Desa Langkan, Kecamatan Langgam, Kabupaten Pelalawan.

3. Populasi dan Responden

Populasi merupakan jumlah keseluruhan dari obyek yang akan diteliti yang mempunyai karakteristik yang sama (Syafrialdi 2015 : 15)

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah sebagai berikut :

- a. Direktur PT.PEPUTRA SUPRA JAYA 1 Orang.
- b. Direktur EMP BENTU *LIMITED* 1 Orang.

Tabel 1.2
Populasi dan Responden

No	Responden	Populasi	Keterangan
1.	Direktur PT. Peputra Supra Jaya	1	Sensus
2.	Direktur EMP Bentu <i>Limited</i>	1	Sensus
	Jumlah	2	

4. Data dan Sumber data

Data dari penelitian ini terdiri atas :

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah data dan informasi yang diperoleh secara langsung dari para responden dengan menggunakan teknik wawancara mengenai Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU *LIMITED*

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang penulis dapat secara tidak langsung, yaitu melalui sumber yang berasal dari buku-buku dan literatur-literatur hukum perdata, peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, jurnal, dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

5. Alat Pengumpul Data

Dalam pelaksanaan penelitian maka penulis membutuhkan alat yang dijadikan sebagai bantuan menemukan permasalahan yang diteliti yaitu dengan menggunakan :

a. Wawancara

Tindakan ini dilakukan bersamaan dengan masalah yang penulis ambil, yaitu dengan cara melakukan proses tanya jawab dengan responden yang ditetapkan sebelumnya.

b. Kuesioner

Tindakan ini untuk mengumpulkan informasi dari responden yang telah dipilih, dengan cara pertanyaan yang telah penulis persiapkan dapat ditanggapi oleh responden tersebut.

6. Analisis Data

Setelah data diperoleh dari hasil wawancara dan kuesioner, maka terlebih dahulu dilakukan klasifikasi dan pengolahan informasi yaitu menyesuaikan dengan masalah pokok, kemudian data yang telah dikelompokkan tersebut disajikan sesuai dengan maksud yaitu wawancara berdasarkan uraian kalimat sedangkan kuesioner diuraikan berdasarkan tabel, selanjutnya penulis melakukan interpretasi data dengan menghubungkan satu data dengan data lainnya, kemudian penulis menghubungkan dengan teori-teori hukum dan pendapat para ahli.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Adapun selanjutnya penulis melakukan penarikan kesimpulan dengan metode penelitian induktif yang artinya menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada ketentuan yang bersifat khusus tentang Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU *LIMITED*

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Untuk menterjemahkan perjanjian, dalam perpustakaan Indonesia menggunakan bermacam-macam istilah yaitu “*verbintenis*” dan “*overeenkomst*”. Kitab Undang-undang Hukum Perdata terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio menggunakan istilah perikatan untuk *verbintesis* dan persetujuan untuk *overeenkomst*. Utrecht dalam bukunya Pengantar Dalam Hukum Indonesia memakai istilah perutusan untuk *verbintesis* dan perjanjian untuk *overeenkomst*. Achmad Ichsan dalam bukunya Hukum Perdata IB menterjemahkan *verbintesis* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan.

Verbintenis berasal dari kata kerja *verbinden* yang artinya mengikat. Jenis *verbintesis* menunjukkan kepada adanya ikatan atau hubungan. Hal ini memang sesuai dengan definisi *verbintesis* sebagai suatu hubungan hukum.

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian/*verbintesis* adalah hubungan hukum/*rechtsberekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan/person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang

kita jumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya tindakan hukum/rechtshandeling. Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Dari pengertian singkat diatas kita jumpai didalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain: hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

Kalau demikian, perjanjian adalah hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Perjanjian dapat dibedakan antara:

- a. Perjanjian tanpa kekuatan hukum.

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

- b. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna. Ketidaksempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberikan kemampuan oleh hukum untuk dapat memaksakan pemenuhan prestasi.
- c. Perjanjian yang sempurna daya kekuatan hukumnya.

Disini, pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika dia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum untuk menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.

2. Asas-Asas Umum Perjanjian

a. Asas Personalia

Yang dimaksud dengan personalia adalah tentang siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian. Perwujudan asas ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dibuat seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, dan hanya mengikat untuk dirinya sendiri. Namun

lebih jauh dari itu, Pasal 1315 KUHPerdara juga menunjuk kepada kewenangan bertindak dari seseorang yang mengadakan perjanjian. Kewenangan seseorang bertindak sebagai seorang individu berdasarkan Pasal 1315 KUHPerdara dapat dibedakan ke dalam:

1) Seseorang bertindak untuk dan atas namanya sendiri.

Dalam hal ini, orang tersebut berhak untuk melakukan perjanjian untuk kepentingannya sendiri;

2) Seseorang bertindak sebagai wakil dari pihak tertentu.

Perwakilan ini dapat dibedakan dalam:

a) Perwakilan suatu badan hukum dimana orang tersebut bertindak sesuai dengan kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga.

b) Perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua, kekuasaan wali dari anak di bawah umur, dan kewenangan kurator mengurus harta pailit;

c) Perwakilan berdasarkan kuasa orang atau pihak yang memberikan kuasa.

b. Asas Tidak Boleh Main Hakim Sendiri

Setiap perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara para pihak dimana terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh

pihak tertentu. Apabila kewajiban ini tidak dipenuhi oleh salah satu pihak maka pihak lainnya yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan kewajiban tersebut. Disinilah asas ini berperan, pihak yang dirugikan tersebut tidak boleh main hakim sendiri untuk memperoleh haknya namun ia harus mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku misalnya melalui pengadilan atau meminta bantuan hakim.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian lahir sejak detik tercapainya consensus atau kesepakatan antara para pihak baik secara lisan maupun secara tertulis. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian sudah ada dan sah mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan. Perkataan ini berasal dari perkataan latin *consensus* yang berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.

d. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian.

e. Perjanjian yang Sah adalah Undang-Undang (*Pacta Sunt Servanda*)

Perwujudan asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yaitu semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian yang dimaksud disini dapat berupa perjanjian yang mempunyai suatu nama khusus maupun perjanjian yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu selama perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Apabila syarat sah telah terpenuhi maka perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang dan menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak.

f. Asas Kepercayaan

Perjanjian harus dibuat berdasarkan kepercayaan para pihak bahwa masing-masing pihak akan memenuhi prestasinya. Berdasarkan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikatkan diri dan perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak di dalamnya.

g. Asas Kekuatan Mengikat

Para pihak terikat tidak hanya terbatas pada apa yang diperjanjikan tetapi juga terikat terhadap unsure-unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, serta moral.

h. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain.

i. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan dimana asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan hak dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian. Kreditur memiliki kekuatan untuk menuntut prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur juga memikul beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang

j. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum perjanjian bagi kedua belah pihak dapat dilihat dari kekuatan mengikat perjanjian itu sendiri yang berlaku sebagai undang-undang dari para pihak.

k. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur.

Hal ini juga terlihat dalam *zaakwarneming* dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini terlihat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan (moral), sebagaimana panggilan dari hati nuraninya.

1. Asas Kepatutan

Pasal 1339 KUHPerdara merupakan perwujudan asas kepatutan yang ternyata berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

3. Macam-Macam Perjanjian

Secara garis besar perjanjian dapat dikelompokkan menjadi:

a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, tukar menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang

satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut Pasal 1266 KUHPerdara. Menurut pasal ini salah satu syarat adanya pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

b. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani. Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam soal warisan berdasarkan undang-undang dan mengenai perbuatan-perbuatan yang merugikan para kreditur (perhatikan Pasal 1341 KUHPerdara).

c. Perjanjian bernama dan tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian

khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual-beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbulah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian, dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

e. Perjanjian konsensual dan perjanjian real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan, pinjam pakai (Pasal 1694, 1740, 1754 KUHPerdara).

4. Syarat-Syarat Untuk Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat menurut Pasal 1320 KUHPerdara:

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) mengenai suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Dalam hal syarat objektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. artinya: dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim (*null and void*).

Dalam hal suatu syarat subjektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu

pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi.

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacad bagi perwujudan kehendak tersebut.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende verklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak-pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- 1) orang-orang yang belum dewasa;
- 2) mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

- 3) orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.

Syarat keempat yang harus dipenuhi untuk sahnya sebuah perjanjian adalah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Sebab disini bukanlah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Dalam suatu perjanjian jual beli isinya adalah pihak yang satu menghendaki uang. Dalam perjanjian sewa menyewa satu pihak menginginkan kenikmatan suatu barang, pihak yang lain menghendaki uang. Dengan demikian, kalau seseorang membeli pisau di toko dengan maksud membunuh orang dengan menggunakan pisau tadi, jual beli pisau tersebut mempunyai sebab atau causa yang halal. Lain halnya apabila soal membunuh itu dimasukkan dalam perjanjian. Isi perjanjian ini menjadi sesuatu yang terlarang.

Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian ini, maka Asser membedakan bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebutkan *essensialia*, bagian non inti terdiri dari *naturalia* dan *aksidentalia*.

- *Essensialia* : bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*). Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian.
- *Naturalia* : bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacad dalam bentuk yang dijual (*vrijwaring*).
- *Aksidentalia* : bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak.

5. Saat dan Tempat Lahirnya Suatu Perjanjian

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu,

adalah jugayang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik. Kedua kehendak tersebut bertemu satu sama lain. Dengan demikian, untuk mengetahui saat lahirnya suatu perjanjian perlu diketahui kapan terjadinya kesepakatan atau persesuaian kehendak kedua belah pihak tersebut.

Di dalam KUHPerdata tidak disebutkan secara jelas tentang saat atau momentum terjadinya perjanjian. Pada Pasal 1320 KUHPerdata hanya disebutkan cukup dengan adanya konsensus para pihak. Dalam berbagai literatur disebutkan empat teori yang membahas mengenai momentum terjadinya perjanjian, yaitu teori pernyataan, pengiriman, pengetahuan dan penerimaan. Keempat hal itu dijelaskan berikut ini :

a. Teori pernyataan (*uittingstheorie*)

Menurut teori pernyataan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru menjatuhkan *ballpoint* untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoretis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*)

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa saja, walaupun sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoretis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

c. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Menurut teori pengetahuan bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan). Akan tetapi, penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahuinya isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

d. Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori penerimaan bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan. Momentum terjadinya perjanjian, yaitu pada saat terjadi persesuaian antara pernyataan dan kehendak antara kreditur dan debitur. Namun ada kalanya tidak ada persesuaian antara pernyataan dan kehendak. Ada tiga teori yang menjawab ketidaksesuaian antara kehendak dan

pernyataan, yaitu teori kehendak, teori pernyataan, dan teori kepercayaan. Ketiga teori tersebut adalah :

- Teori kehendak (*wilstheorie*)

Menurut teori kehendak bahwa perjanjian itu terjadi apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Apabila terjadi ketidakwajaran, kehendaklah yang menyebabkan terjadinya perjanjian. Kelemahan teori ini menimbulkan kesulitan apabila tidak ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan.

- Teori Pertanyaan (*verklaringsstheorie*)

Menurut teori ini kehendak merupakan proses batiniah yang tidak diketahui orang lain. Akan tetapi yang menyebabkan perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi. Dalam praktiknya teori ini menimbulkan berbagai kesulitan, seperti contoh apa yang dinyatakan berbeda dengan apa yang dikehendaki.

- Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)

Menurut teori ini tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian.

Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Hak Penguasaan Atas Tanah

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang diatur sekaligus ditetapkan dalam UUPA, yaitu :

a. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA)

Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tata nasional, bersifat abadi dan merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Hak Bangsa Indonesia bersifat abadi sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan UUPA huruf II, bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun, tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.

Hak Bangsa mempunyai 2 (dua) unsur yaitu unsur Perdata dan unsur Publik. Unsur perdata dari Hak Bangsa dapat dilihat dari pernyataan “tanah dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah-bersama”, walaupun mempunyai hubungan hukum perdata bukan berarti bahwa Hak Bangsa tersebut adalah hak pemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak Bangsa dalam Hukum Tanah Nasional adalah hak kepunyaan, yang

memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah-bersama dengan Hak Milik oleh para warga negara secara individual.

Unsur Publik dari Hak Bangsa berisikan tugas-wewenang untuk mengatur dan mengelola tanah-bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang pelaksanaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan Bangsa yang tertinggi.

b. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA)

Berdasarkan unsur publik dari Hak Bangsa, pelaksanaan tugas-wewenang untuk mengatur dan mengelola tanah-bersama ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Pengaturan lebih khusus mengenai pemberian kekuasaan kepada Negara diatur dalam Pasal 2 UUPA. Pasal 2 UUPA tersebut disebut Hak Menguasai Negara, yaitu sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia yang dirinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3) UUPA.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Pasal 3 UUPA)

Pengertian hukum Hak Ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu yang merupakan ulayatnya, sebagai “lebensraum”

para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, yang ada dalam wilayah tersebut.

d. Hak-Hak Perseorangan/Individual

Hak-hak perorangan yang memberi kewenangan untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan/atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, yang terdiri atas:

- Hak Atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53 UUPA
- Wakaf yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan Pasal 49 UUPA.
- Hak Jaminan atas Tanah yang disebut “Hak Tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51 UUPA. Hak Tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu apabila debitur cedera janji untuk mengambil perlunasan hutang dari penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor lain.

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Dalam Pasal-pasal UUPA disebutkan macam-macam hak-hak atas tanah, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 4 ayat (1), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53. Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang –orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

- Hak Milik
- Hak Guna Usaha
- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai
- Hak Sewa
- Hak Membuka Tanah
- Hak Memungut Hail Hutan

Menurut Prof. Boedi Harsono, Hak atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Semua hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa yang merupakan hak bersama. Hak atas tanah yang disediakan UUPA

dikelompokkan dalam 2 (dua) kelompok yaitu Hak atas tanah Primer dan Hak atas tanah Sekunder.

1. Hak atas Tanah yang Primer yaitu hak atas tanah yang bersumber langsung kepada Hak Bangsa Indonesia.

Jenis Hak Atas Primer yaitu :

- Hak Milik (Pasal 20-27 UUPA)

Yang dimaksud dengan Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya. “Terkuat dan Terpenuh” berarti penguasaan tanahnya tidak terputus-putus dan kewenangan pemilik untuk memakai tanahnya untuk diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu selama peruntukan tanahnya belum dibatasi menurut Rencana Ruang Wilayah yang berlaku.

Hak Milik mempunyai sifat yang khusus. Kekhususan hak milik karena wewenang pemegang hak atas tanah bukan hanya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang

bersangkutan. Tanah yang bersangkutan dirasa sebagai kepunyaannya, sehingga adanya Pasal 6 UUPA merupakan pembatasan terhadap wewenang pemegang hak dimana Pasal 6 UUPA tersebut menetapkan bahwa “*semua hak atas tanah mempunyai unsur sosial*”.

Ini berarti tidak hanya Hak milik yang mempunyai unsur sosial tetapi semua hak atas tanah mempunyai unsur sosial, sehingga hak atas papun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu dapat 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 dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya, demikianlah yang disebutkan dalam Penjelasan Umum UUPA. Subyek dari Hak Milik dimuat dalam Pasal

21 UUPA yaitu :

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya yang diatur dalam PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung.
- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan bagiannya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, diatur dalam Pasal 1 PP No.38 tahun 1963 dengan pembatasan yang disebutkan dalam Pasal 2, 3, dan 4 PP tersebut, yaitu:

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139)
- 3) Badan-badan keagamaan, yang di tunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Agama
- 4) Badan-badan sosial, yang di tunjuk oleh Menteri Kesejahteraan Sosial

Adapun kewenangan pemegang Hak Milik adalah :

- a. Menggunakan tanahnya untuk usaha pertanian, maupun mendirikan bangunan rumah tinggal sesuai dengan fungsi tanahnya dan berpedoman pada Rencana Guna Tanah atau Rencana Umum Tata Ruang Kota yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat.
- b. Dapat menjadikan tanah Hak Milik sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.

- c. Dapat memindahkan tanah Hak Milik kepada pihak lain antara lain melalui: jual beli, tukar menukar, dan pemberian dengan wasiat.
- d. Dapat mewakafkan tanah Hak Milik (Pasal 49 UUPA juncto Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 1977 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977).

Sesuai dengan sifat dalam UUPA ditetapkan bahwa jangka waktu Hak Milik tidak terbatas tetapi dalam Pasal 27 UUPA disebutkan bahwa tanah Hak Milik dapat hapus bila:

- 1) Tanah Jatuh kepada Negara
 - a) Karena Pencabutan hak
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - c) Karena ditelantarkan
 - d) Karena terkena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA
 - 2) Tanahnya musnah.
- Hak Guna Usaha (Pasal 28-34 UUPA)

HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 UUPA).

HGU diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh pejabat yang ditunjuk. Adapun ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian HGU diatur dengan peraturan perundang-undangan. Pemberian HGU ini wajib didaftar dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Dengan demikian terjadinya HGU sejak didaftar oleh kantor pertanahan dalam buku tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai bukti hak kepada pemegang HGU diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pemberian HGU atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku. Pelaksanaan ketentuan HGU tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

HGU 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 teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan HGU kepada Badan Pertanahan Nasional dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan dengan mengingat luas yang diperlukan

untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna dibidang yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (3) PP No. 40 Tahun 1996 tentang hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

HGU diberikan kepada perorangan untuk waktu paling lama 25 tahun, sedangkan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan HGU untuk waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun, sesudah jangka waktu HGU dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU diatas tanah tersebut. HGU dapat diperpanjang maupun diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat dalam Pasal 9 PP No. 40 tahun 1996, yaitu:

- 1) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Subyek HGU adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam hal pemegang HGU tidak

lagi memenuhi syarat sebagai Badan hukum yang berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGU itu kepada pihak yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun HGU itu tidak dilepaskan atau dialihkan, HGU tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara. HGU dapat beralih atau dapat dialihkan dengan cara, yaitu;

- (1) Jual beli
- (2) Tukar menukar
- (3) Penyertaan dalam modal
- (4) Hibah Pewarisan

Peralihan HGU harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jika peralihan HGU karena jual beli (kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah) maka dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan jika jual beli dilakukan melalui pelelangan maka dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Peralihan HGU yang terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat warisan atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi berwenang.

Hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya HGU, yaitu karena :

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan.
2. Dibatalkannya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a) Pemegang HGU tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan
 - b) Adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
 - c) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
3. Dicabut haknya berdasarkan Undang-undang No. 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.
4. Ditelantarkan
5. Tanahnya musnah
6. Pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat.
 - Hak Guna Bangunan (Pasal 35-40 UUPA)

HGB diartikan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dalam Pasal 21 PP No. 40 tahun 1996

disebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah :

1) Tanah Negara

Diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk.

2) Tanah Hak Pengelolaan

HGB atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

3) Tanah Hak Milik

HGB atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemberian HGB atas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik harus didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan; Hak atas tanah tersebut terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan, sedangkan tanah Hak Milik pada saat didaftarkan mengikat pihak ketiga dan sebagai tanda bukti hak kepada pemegang HGB diberikan Sertipikat hak atas tanah.

Subyek yang dapat mempunyai HGB berdasarkan Pasal 36 UUPA, yaitu :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek HGB dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu tersebut hak nya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

HGB atas Tanah Negara maupun Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan setelah jangka waktu HGB dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB ini atas tanah yang sama. HGB dapat beralih atau dapat dialihkan dengan cara:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar

- c. Penyertaan dalam modal
- d. Hibah
- e. Pewarisan

Peralihan HGB harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jika peralihan HGB karena jual beli (kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah) maka dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan jika jual beli dilakukan melalui pelelangan maka dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Peralihan HGB yang terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat warisan atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi berwenang.

Hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya HGB yaitu dikarenakan:

- (1) Jangka waktunya berakhir
- (2) Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangkawaktunya berakhir
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum tanahnya

ditelantarkan

(5) Tanahnya ditelantarkan

(6) Tanahnya musnah

(7) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA

(Pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat).

Akibat hapusnya HGB atas Tanah Negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi Tanah Negara, sedangkan hapusnya HGB atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

- Hak Pakai (Pasal 41-43 UUPA)

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Subyek HP disebutkan dalam Pasal 42 UUPA juncto

Pasal 39 PP No. 40 tahun 1996, Subyek HP adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesiadan berkedudukan di Indonesia
- 3) Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilanIndonesia
- 5) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen,dan Pemerintah Daerah
- 6) Badan-badan Keagamaan dan sosial
- 7) Perwakilan Negara Asing dan perwakilan Badan Internasional

Hak Pakai yang dikuasai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah, Badan-Badan Keagamaan dan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai Perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional, tidak dapat beralih dan dialihkan, serta tidak dapat dijadikan jaminan perlunasan utang.

Tanah yang dapat diberikan dengan HP disebutkan dalam Pasal 41 PP No. 40 tahun 1996 yaitu :

1) Tanah Negara

Diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk.

2) Tanah Hak Pengelolaan

Diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

3) Tanah Hak Milik

Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hak Pakai diberikan selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya 20 tahun dan jika masih diperlukan dapat diperbaharui hak tersebut.

Hak Pakai atas Tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperjual-belian dan dapat dijadikan jaminan perlunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dengan ketentuan yang harus diperhatikan. Apabila hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan hapus, akibatnya Hak Tanggungan yang membebani juga ikut hapus.

Sekalipun tanah Hak Pakai ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, akan tetapi diadakan pembatasan dengan pertimbangan bahwa sekalipun mempunyai nilai ekonomis, telah memiliki sertipikat hak atas tanah namun karena sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Oleh karena itu tidak dapat dijadikan jaminan perlunasan utang, misalnya:

- a. Hak yang terdaftar atas nama Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah atau Instansi Pemerintah
- b. Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial
- c. Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing (Korp Diplomatik)
- d. Hak Pakai yang diberikan di atas tanah Hak Milik (sebagai hak atas tanah yang sekunder) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (3) UUHT.

Peralihan Hak Pakai yang diberikan atas Tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain,

sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.

Peralihan Hak Pakai dapat terjadi karena :

- a) Jual beli
- b) Tukar Menukar
- c) Penyertaan dalam modal
- d) Hibah
- e) Pewarisan

2. Hak atas Tanah yang Sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber secara tidak langsung kepada Hak Bangsa Indonesia.

Hak atas tanah yang sekunder yaitu Hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung kepada Hak Bangsa Indonesia. Hak-hak atas tanah sekunder disebut pula hak baru yang diberikan diatas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu.

Hak-hak atas tanah yang sekunder terdiri dari 6 (enam) jenis hak atas tanah. Pengertian masing-masing hak yang sekunder pada dasarnya merupakan Hak Pakai, namun masing-masing hak tersebut mempunyai kekhususan. Sepanjang mengenai HGB dan

Hak Pakai pengertiannya telah diuraikan pada uraian di muka. HGB dan Hak Pakai yang diberi di atas tanah Hak Milik dalam PP No. 40 tahun 1996 disebut Hak baru dan pemberian hak baru tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dan dapat diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 UUPA, dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaannya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat “sementara”, artinya pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak ada lagi. Hak-hak tersebut diberi sifat sementara, karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional. Salah satu asas penting dalam Hukum Tanah Nasional ialah dalam usaha-usaha dibidang pertanian tidak boleh ada pemerasan, tidak boleh terjadi apa yang disebut “*exploitation de l’homme par l’homme*” sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 11 ayat (1) UUPA. Dalam hubungan itu Pasal 10 UUPA menetapkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif oleh yang memiliki tanah tersebut. Hak-hak atas tanah yang memungkinkan terjadinya pemerasan orang atau golongan salah satu orang atau golongan lain, tidak boleh ada dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, dan Hak Sewa untuk usaha pertanian adalah hak-hal yang memberi kewenangan untuk

menguasai dan mengusahakan tanah pertanian kepunyaan orang lain. Maka hak-hak tersebut merupakan lembaga- lembaga hukum yang dapat menimbulkan keadaan penguasaan tanah bertentangan dengan asas yang tercantum dalam Pasal 10 UUPA.

Perjanjian Bagi Hasil atau sewa dapat memungkinkan timbulnya hubungan-hubungan yang mengandung unsur pemerasan oleh yang punya tanah terhadap pihak yang mengusahakan tanahnya atau sebaliknya. Hak Menumpang tidak mengenai tanah pertanian, tetapi dimasukan dalam golongan hak-hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dikarenakan hak tersebut dianggap mengandung sisa unsur feodal.

C. Tinjauan Umum Tentang Kegiatan Perkebunan Kelapa Sawit

Perkebunan merupakan suatu andalan komoditas unggulan dalam menopang pembangunan perekonomian nasional Indonesia, baik dari sudut pandang pemasukan devisa Negara maupun dari sudut pandang peningkatan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan dengan membuka lapangan kerja yang luas. Kedudukan dan peran penting perkebunan yaitu berkaitan dalam menunjang pembangunan nasional, hal ini disebabkan perkebunan bermanfaat sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia. Untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara berkeadilan, maka perkebunan perlu dijamin berkelanjutan serta ditingkatkan fungsi dan perannya serta perkebunan sebagai salah satu

bentuk pengelolaan sumber daya alam perlu dilakukan secara terencana, terbuka, terpadu, profesional dan bertanggung jawab.

Komoditas perkebunan yang sangat mengalami perkembangan pesat adalah perkebunan kelapa sawit, saat ini kedudukan perkebunan kelapa sawit menggeser perkebunan karet. Pergantian minat perkebunan karet ke perkebunan sawit dilatarbelakangi suatu pertimbangan dari sektor perekonomian. Panen perkebunan karet membutuhkan waktu panjang sedangkan perkebunan kelapa sawit membutuhkan waktu yang pendek, secara proposional sawit menghasilkan pada tahun ke-4 sehingga disebut TM(tanaman menghasilkan).

Kenaikan pendapatan Negara non migas yang disumbang oleh minyak kelapa sawit merupakan prestasi dibidang perkebunan. Namun, dengan meningkatnya harga minyak kelapa sawit akan memicu pemilik modal untuk membuka lahan perkebunan kelapa sawit yang luas, hal ini menguntungkan perekonomian Negara tetapi hal tersebut harus mendapat perhatian yang serius karena perluasan perkebunan akan memerlukan lahan yang tidak sedikit.

1. Izin Usaha Perkebunan

Usaha perkebunan terdiri atas usaha budi daya tanaman perkebunan dan/atau usaha industri pengolahan hasil perkebunan.

Usaha budi daya tanaman perkebunan yang dimaksud adalah serangkaian kegiatan pratanam, penanaman, pemeliharaan tanaman, pemanenan, dan sortasi, sedangkan usaha industri pengolahan adalah

kegiatan pengolahan yang bahan baku utamanya hasil perkebunan untuk memperoleh nilai tambah. Hasil perkebunan yang menurut sifat dan karakteristiknya tidak dapat dipisahkan dengan usaha budi daya tanaman perkebunan terdiri dari gila pasir dari tebu, teh hitam dan teh hijau serta ekstraksi kelapa sawit. Jenis tanaman perkebunan pada usaha budi daya tanaman perkebunan ditetapkan oleh Menteri.

Pelaku usaha budi daya tanaman perkebunan dengan luasan tanah tertentu dan/atau usaha industri pengolahan hasil perkebunandengan kapasitas pabrik tertentu wajib memiliki izin usaha perkebunan, kecuali bagi pekebun. Pekebun adalah perorangan Warga Negara Indonesia yang melakukan usaha perkebunan dengan skala usaha tidak mencapai skala tertentu. Dimana mengenai pengaturan mengenai luas usaha perkebunan dan kapasitas pabrik untuk pengolahan hasil perkebunan ditetapkan oleh Menteri berdasarkan jenis tanaman, teknologi, tenaga kerja dan modal. Izin usaha yang di miliki oleh Menteri tersebut diberikan kepada Gubernur untuk wilayah lintasan kabupaten/ kota dan kepada Bupati/Walikota untuk wilayah kabupaten/kota.

2. Penggunaan Tanah Untuk Usaha Perkebunan

Usaha perkebunan sangat erat kaitannya dengan masalah pertanahan hal tersebut dikarenakan usaha perkebunan membutuhkan tanah yang sangat luas untuk mengembangkan usaha perkebunan tersebut. Dalam pemberian hak atas tanah untuk usaha perkebunan, luas

tanahnya minimal 5 hektar dan apabila dalam pelaksanaannya usaha perkebunan memerlukan luas tanah diatas 5 hektar, maka prosedurnya telah berbentuk HGU yang mempunyai prosedur tersendiri.

Dalam rangka penyelenggaraan perkebunan, kepada pelaku usaha perkebunan sesuai dengan kepentingannya dapat diberikan hak atas tanah yang diperlukan untuk usaha perkebunan berupa Hak Milik, HGU, HGB, dan/atau Hak Pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal tanah yang diperlukan merupakan tanah Hak Ulayat masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada, mendahului pemberian hak sebagaimana dimaksud ayat (1) maka, pemohon 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.

Usaha perkebunan merupakan usaha yang membutuhkan tanah yang luas sehingga tidak mengherankan dalam terminologi hukum agraria merupakan penggunaan hak atas tanah dengan pola HGU. Pola penggunaan atau penguasaan hak atas tanah yang sifatnya HGU merupakan hak atas tanah yang sekunder, karena kedudukannya berada dibawah hak milik atas tanah.

Luas maksimum dan luas minimum penggunaan tanah untuk usaha perkebunan ditetapkan oleh menteri dengan berpedoman pada jenis tanaman, ketersediaan tanah yang sesuai secara agroklimat, modal,

kapasitas pabrik, tingkat kepadatan penduduk dan pola pengembangan usaha, kondisi geografis, dan perkembangan teknologi, sedangkan pemberian hak atas tanah ditetapkan oleh instansi yang berwenang dibidang pertanahan.

D. Tinjauan Umum Tentang Pertambangan

Hukum Pertambangan menurut Salim HS., SH., MS adalah keseluruhan kaidah hukum yang mengatur kewenangan Negara dalam pengelolaan bahan galian (tambang) dan mengatur hubungan hukum antara Negara dengan orang dan atau badan hukum dalam pengelolaan dan pemanfaatan bahan galian (tambang).

Usaha Pertambangan adalah suatu usaha oleh seseorang atau badan untuk mencari/mengambil bahan tambang agar dapat bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Usaha Pertambangan terdiri dari beberapa tahap, yaitu :

- a. Penyelidikan Umum ialah penyelidikan secara geologi umum atau geofisika, didarat, diperairan dan dari udara, segala sesuatu dengan maksud untuk membuat peta geologi umum atau menetapkan tanda-tanda adanya bahan tambang pada umumnya.
- b. Eksplorasi ialah segala kegiatan penyelidikan geologi pertambangan untuk menetapkan lebih teliti/seksama adanya atau sifat letaknya bahan tambang.
- c. Eksploitasi ialah usaha pertambangan dengan maksud menghasilkan bahantambang untuk memanfaatkannya.

- d. Pengolahan dan Pemurnian ialah pengerjaan untuk mempertinggi mutu bahan tambang serta untuk memanfaatkan dan memperoleh unsur-unsur yang terdapat dalam bahan tambang itu.
- e. Pengangkutan ialah segala usaha pemindahan bahan tambang dari daerah eksplorasi, eksploitasi atau dari tempat pengolahan/pemurnian.
- f. Penjualan ialah segala usaha penjualan dari hasil pengolahan/pemurnian bahan tambang.

Dalam usaha pertambangan tidak hanya memerlukan modal yang besar, tetapi juga memerlukan keahlian yang tinggi, waktu yang lama dan mempunyai resiko yang besar, maka usaha pertambangan tersebut adalah suatu usaha *integrated*, yaitu suatu rangkaian kegiatan dalam rangka upaya penyelidikan pendahuluan (*prospecting*), pencarian (eksplorasi), penambangan/penggalian (eksploitasi), pengolahan, pemurnian, pengangkutan serta penjualan bahan galian.

Kegiatan Usaha pertambangan yang merupakan usaha pengambilan kekayaan alam berupa bahan galian mineral atau batubara dari dalam tubuh bumi di wilayah hukum pertambangan Indonesia mempunyai karakteristik atau ciri-ciri khusus sektor pertambangan dalam upaya pengembangannya antara lain, yaitu :

- Sumber daya alam berupa bahan galian menempati sebaran ruang tertentu di dalam bumi dan dasar laut. Terdapat dalam jumlah terbatas dan pada umumnya tak terbarukan (*unrenewable resources*). Bahan galian tidak terdapat pada semua lokasi, letaknya

tergantung pada struktur bahan pembentuk tersendiri. Oleh karena itu, tidak sedikit bahan galian ditemukan pada lokasi yang belum atau sulit terjangkau oleh kemampuan teknologi yang ada, terkadang juga terdapat di daerah pemukiman penduduk. Keadaan yang demikian akan menimbulkan masalah tersendiri dalam pengusahaannya.

- Pengusahaannya melibatkan investasi dan merupakan kegiatan yang beresiko, padat modal dan teknologi, selain modal besar dalam perolehan bahan galian juga dibutuhkan teknologi tinggi (high technology). Keadaan ini, sering membuat para investor ragu untuk melakukan investasi, sehingga hanya pemerintah dan pihak swasta tertentu yang mampu mengusahakannya.
- Aktivitas penambangan memiliki potensi daya ubah lingkungan yang tidak sedikit. Kegiatan ini mengubah struktur dan komposisi lingkungan termasuk perubahan biota dan vegetasi (tanaman). Oleh karena itu, penanganannya memerlukan perencanaan secara seksama, karena tidak saja berkaitan dengan aspek ekonomi tetapi juga keterpaduan lingkungan hidup.
- Hasil usaha pertambangan memiliki fungsi ganda, terutama sebagai bahan baku industri dan energy, baik untuk kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.

- Usaha pertambangan mampu berperan sebagai penggerak mula dan ujung tombak pembangunan daerah, disamping perannya dalam memenuhi hajat hidup orang banyak. Wilayah penambangan yang terletak didaerah terpencil dengan kondisi alam yang sulit, akan menguntungkan bagi penduduk setempat karena wilayah tersebut akan terbuka dengan kehadiran usaha pertambangan.

Tujuan utama pelaksanaan kegiatan usaha pertambangan harus sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD yaitu bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hal serupa juga tersebut dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan yaitu bahwa “Segala bahan galian yang terdapat dalam wilayah hukum pertambangan Indonesia yang merupakan endapan-endapan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah kekayaan Nasional Bangsa Indonesia dan oleh karenanya dikuasai dan dipergunakan oleh Negara untuk sebesar-besarnya, kemakmuran rakyat”.

Hak penguasaan negara yang dikehendaki oleh Pasal 33 ayat (3) UUD adalah Penguasaan yang memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum terhadap pemeliharaan dan pemanfaatan sumber daya alam nasional secara berkeadilan dan keterjangkauan bagi seluruh rakyat Indonesia. Sedangkan Makna

penguasaan Negara bahwa Negara mempunyai kebebasan atau kewenangan penuh (volldige bevoegheid) untuk menentukan kebijaksanaan yang diperlukan dalam bentuk mengatur (regelen), mengurus (besturen) dan mengawasi (toezichthouden) penggunaa dan pemanfaatan sumber daya alam nasional.

Bung Hatta juga memberikan Penafsiran dari kata “dikuasai oleh Negara” yaitu, mulai dari kepemilikan dan pengelolaan secara langsung atau tidak langsung oleh Negara hingga pengertian bahwa yang terpenting adalah Negara tetap mengatur dan mengambil kebijakan terhadap hal-hal yang menguasai hajat hidup orang banyak. Pengertian tersebut yang menjadi landasan bagi kebijakan Pemerintah mengundang modal swasta untuk berpartisipasi dalam perusahaan kekayaan alam dalam bentuk kegiatan usaha pertambangan. Kesempatan yang dibuka bagi bangsa asing untuk menanam modal mereka di Indonesia ialah supaya mereka ikut serta mengembangkan kemakmuran bangsa Indonesia.

Pemikiran Hatta tersebut memberikan peluang bagi bangsa asing dalam menanamkan modalnya untuk ikut serta mengembangkan kemakmuran bangsa Indonesia dalam menunjang pertumbuhan perekonomian nasional untuk mewujudkan itu Indonesia membutuhkan penanaman modal yang berkesinambungan dalam eksplorasi dan eksploitasi kekayaan alamnya.

1. Penggolongan Bahan Galian

Bahan-bahan galian dalam kegiatan usaha pertambangan umum dibagi atas 3 (tiga) golongan berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 dan Peraturan Pemerintah No.27 Tahun 1980 tentang Penggolongan Bahan-bahan Galian, yaitu :

- a. Golongan bahan galian strategis (Golongan a) yang merupakan bahan galian untuk kepentingan pertahanan keamanan serta untuk menjamin perekonomian Negara.
- b. Golongan bahan galian vital (Golongan b) yang merupakan bahan galian yang dapat menjamin hajat hidup orang.
- c. Golongan bahan galian yang tidak termasuk dalam golongan a atau b yang merupakan bahan galian yang tidak dianggap langsung mempengaruhi hajat hidup orang banyak, baik karena sifatnya maupun karena kecilnya jumlah letakan (deposit) bahan galian itu.

Penggolongan bahan galian ini adalah didasarkan pada :

- 1) Nilai strategis/ekonomis bahan galian terhadap Negara
- 2) Terdapatnya sesuatu bahan galian dalam alam (genese)
- 3) Penggunaan bahan galian bagi industry
- 4) Pengaruhnya terhadap kehidupan rakyat banyak
- 5) Pemberian kesempatan pengembangan perusahaan, dan

6) Penyebaran pembangunan di daerah

Sedangkan, berdasarkan ketentuan UU Minerba, bahan galian tidak lagi dibedakan berdasarkan kepentingannya untuk Negara, akan tetapi dikelompokkan atas bentuk fisik (materialnya) berupa pertambangan mineral dan pertambangan batubara. Dalam UU Minerba tidak lagi digunakan istilah “bahan galian” tetapi menggunakan istilah “komoditas tambang” yang terdiri dari komoditas pertambangan batubara dan komoditas pertambangan mineral radioaktif, mineral logam, mineral bukan logam, dan batuan.

2. Jenis-Jenis Kuasa Pertambangan

Berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 75 Tahun 2001 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 1969 tentang Pelaksanaan Undang-undang No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan telah ditentukan jenis kuasa pertambangan. Kuasa Pertambangan dapat dilihat dari segi bentuk dan usahanya.

Kuasa pertambangan dari aspek bentuknya merupakan kuasa pertambangan yang dilihat dari aspek dari surat keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Kuasa pertambangan dari segi bentuknya dapat dibagi menjadi tiga macam yaitu:

a. Surat Keputusan Penugasan Pertambangan ialah Kuasa Pertambangan yang diberikan oleh menteri, gubernur, bupati/walikota sesuai kewenangannya kepada instansi pemerintah yang meliputi tahap kegiatan :

- 1) Penyelidikan Umum
- 2) Eksplorasi

b. Surat Keputusan Izin Pertambangan Rakyat ialah Kuasa Pertambangan yang diberikan oleh bupati/walikota kepada rakyat setempat untuk melaksanakan usaha pertambangan secara kecil-kecilan dan dengan luas wilayah yang sangat terbatas, yang meliputi tahap kegiatan :

- 1) Penyelidikan Umum
- 2) Eksplorasi
- 3) Eksploitasi
- 4) Pengolahan
- 5) Pemurnian
- 6) Pengangkutan, dan
- 7) Penjualan

c. Surat Keputusan Pemberian Kuasa Pertambangan ialah Kuasa Pertambangan yang diberikan oleh menteri, gubernur, bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya kepada perusahaan Negara, perusahaan daerah, badan

usaha swasta atau perorangan untuk melaksanakan usaha pertambangan, yang meliputi tahapkegiatan :

- Penyelidikan umum
- Eksplorasi
- Eksploitasi
- Pengolahan dan Pemurnian
- Pengangkutan dan Penjualan

Berdasarkan penggolongan kuasa pertambangan dari aspek usaha yang akan dilakukan oleh pemegang kuasa pertambangan, maka kuasa pertambangan dapat dibagi menjadi lima macam , yaitu :

- Kuasa pertambangan penyelidikan umum
- Kuasa pertambangan eksplorasi
- Kuasa pertambangan eksploitasi
- Kuasa pertambangan pengolahan dan pemurnian
- Kuasa pertambangan pengangkutan dan penjualan

E. Tinjauan Umum Objek Penelitian

1. Sejarah berdirinya PT.Peputra Supra Jaya

a. Pendirian PT.Peputra Supra Jaya

PT. Peputra Supra Jaya merupakan perusahaan swasta nasional dengan penanaman modal asing yang bergerak di bidang perkebunan budidaya tanaman kelapa sawit dan industri untuk pengolahan kelapa sawit menjadi *Crude Palm Oil* (CPO) dan *Palm Kernel* (PK). PT. Peputra

Supra Jaya beralamat di Jalan Prof. M. Yamin SH No. 42 A, Kelurahan Sago Kecamatan Senapelan Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Indonesia dan Lokasi Operasional perusahaan berada di Desa Langkan Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan Provinsi Riau. PT. Peputra Supra Jaya didirikan pada tanggal 30 September 1995 dihadapan Notaris Tito Utoyo, SH dengan para penghadap Tuan Sinmardi Taman, Nyonyo Mariya, Tuan Satimin, Nyonya Rosna, Nyonya Mariyana, dan Tuan Sunarto serta telah mendapatkan pengesahan berdasarkan keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No : 02-2373.HT.01.01.TH.'96 yang ditetapkan pada tanggal 22 Februari 1996.

Dalam Akta Pendirian PT. Peputra Supra Jaya No. 241 Tgl 30 September 1995 Pasal 3 berbunyi maksud dan tujuan pendirian perseroan terbatas adalah sebagai berikut :

- a) Menjalankan usaha dalam bidang Real Estate, yang antara lain :
 - Menyelenggarakan pematangan dan penyediaan tanah serta melaksanakan pembangunan gedung-gedung/rumah-rumah untuk keperluan perumahan rakyat, perkantoran dan industry.
 - Serta melaksanakan jual-beli, sewa-menyewa gedung-gedung/rumah-rumah dan hak atas tanah serta menyelenggarakan peraturan-peraturan untuk keperluan tersebut.
- b) Menjalankan bidang usaha dalam bidang perencanaan, pemborongan dan pelaksanaan dari bermacam-macam bangunan, termasuk bangunan irigasi/pengairan, bangunan gedung-gedung, jembatan-

- jembatan, jalan-jalan dan dermaga-dermaga serta pekerjaan sipil lainnya.
- c) Menjalankan bidang usaha dalam bidang teknik umum, termasuk pemasangan instalasi listrik, gas, saluran air minum, telekomunikasi dan alat pendingin ruangan.
 - d) Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan pada umumnya, termasuk pula perdagangan local, antar pulau (*interinsulair*), impor-ekspor, perikanan (*leveransir*), supplier, grosir, distributor serta peragenan, baik ata perhitungan sendiri maupun secara komisi atau perhitungan pihak lain.
 - e) Menjalankan usaha dalam bidang pertanian, peternakan, perikanan, perkebunan, kehutanan, serta memasarkan hasil-hasilnya.
 - f) Menjalankan usaha dalam segala bidang industri.
 - g) Menjalankan usaha dalam bidang *Land Clearing* dan *Cleaning Service*.
 - h) Menjalankan Usaha dalam bidang pertamanan (*Gardening*), *Decoration* dan *Exterior*
 - i) Menjalankan Usaha dalam bidang pengangkutan (transportasi), angkutan umum baik orang maupun barang, ekspedisi dan pergudangan.
 - j) Menjalankan usaha dalam bidang jasa, kecuali jasa dalam bidang pajak dan hukum.

b. Struktur Organisasi

Struktur organisasi merupakan suatu gambaran tentang kerangka kerja atau sistematika kepengurusan yang memiliki tugas, fungsi dan wewenang serta kewajiban dan tanggung jawab masing-masing anggota organisasi demi mencapai afektifitas dan efisiensi dalam mewujudkan tujuan perusahaan. Struktur organisasi yang baik tentunya akan menghasilkan suatu kerjasama yang bagus dan harmonis diantara sesama anggota organisasi. Adapun struktur organisasi PT. Peputra Supra Jaya adalah sebagai berikut :

- Dewan Komisaris (Board of Director)
- Direktur
- Wakil Direktur
- Divisi Keuangan
- Divisi Akuntansi dan Perpajakan
- Divisi Legal
- Divisi Pembelian
- Divisi Personalia dan Umum
- Divisi Humas
- Divisi Marketing
- Estate Manager (Kebun)
- Mill Manager (Pabrik)
- Kepala Tata Usaha
- Asisten Kepala Kebun (Wakil Estate Manager)

c. Kegiatan Usaha

PT.Peputra Supra Jaya mendapatkan Izin Usaha Perkebunan untuk mengelola budidaya tanaman kelapa sawit \pm 1.500 Ha, yang terletak di Desa Pangkalan Gondai, Desa Langkan dan Desa Padang Luas Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan Provinsi Riau. Perkebunan yang dikelola merupakan salah satu andalan komoditas unggulan dalam menopang pembangunan perekonomian nasional Indonesia, baik dari sudut pandang pemasukan devisa Negara maupun dari sudut pandang peningkatan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan dengan membuka lapangan kerja yang luas. Kedudukan dan peran penting perkebunan yaitu berkaitan dalam menunjang pembangunan nasional, hal ini disebabkan perkebunan bermanfaat sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia. Untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara berkeadilan, maka perkebunan perlu dijamin berkelanjutan serta ditingkatkan fungsi dan perannya serta perkebunan sebagai salah satu bentuk pengelolaan sumber daya alam perlu dilakukan secara terencana, terbuka, terpadu, profesional dan bertanggung jawab. Komoditas perkebunan yang sangat mengalami perkembangan pesat adalah perkebunan kelapa sawit, saat ini kedudukan perkebunan kelapa sawit menggeser perkebunan karet. Pergantian minat perkebunan karet ke perkebunan sawit dilatarbelakangi suatu pertimbangan dari sektor perekonomian. Panen perkebunan karet membutuhkan waktu panjang sedangkan perkebunan kelapa sawit

membutuhkan waktu yang pendek, secara proposional sawit menghasilkan pada tahun ke-4 sehingga disebut TM (Tanaman Menghasilkan). Kenaikan pendapatan Negara non migas yang disumbang oleh minyak kelapa sawit merupakan prestasi dibidang perkebunan. Namun, dengan meningkatnya harga minyak kelapa sawit akan memicu pemilik modal untuk membuka lahan perkebunan kelapa sawit yang luas, hal ini menguntungkan perekonomian Negara tetapi hal tersebut harus mendapat perhatian yang serius karena perluasan perkebunan akan memerlukan lahan yang tidak sedikit. Usaha perkebunan terdiri atas usaha budi daya tanaman perkebunan dan/atau usaha industri pengolahan hasil perkebunan. Usaha budi daya tanaman perkebunan yang dimaksud adalah serangkaian kegiatan pratanam, penanaman, pemeliharaan tanaman, pemanenan, dan sortasi, sedangkan usaha industri pengolahan adalah kegiatan pengolahan yang bahan baku utamanya hasil perkebunan untuk memperoleh nilai tambah. Hasil perkebunan yang menurut sifat dan karakteristiknya tidak dapat dipisahkan dengan usaha budi daya tanaman salah satunya adalah perkebunan kelapa sawit. Jenis tanaman perkebunan pada usaha budi daya tanaman perkebunan ditetapkan oleh Menteri. Pelaku usaha budi daya tanaman perkebunan dengan luasan tanah tertentu dan/atau usaha industri pengolahan hasil perkebunan dengan kapasitas pabrik tertentu wajib memiliki izin usaha perkebunan, kecuali bagi pekebun. Pekebun adalah perorangan Warga Negara Indonesia yang melakukan usaha perkebunan dengan skala usaha tidak

mencapai skala tertentu. Dimana mengenai pengaturan mengenai luas usaha perkebunan dan kapasitas pabrik untuk pengolahan hasil perkebunan ditetapkan oleh Menteri berdasarkan jenis tanaman, teknologi, tenaga kerja dan modal. Izin usaha yang di miliki oleh Menteri tersebut diberikan kepada Gubernur untuk wilayah lintasan Provinsi dan kepada Bupati/Walikota untuk wilayah Kabupaten/Kota. Usaha perkebunan sangat erat kaitannya dengan masalah pertanahan hal tersebut dikarenakan usaha perkebunan membutuhkan tanah yang sangat luas untuk mengembangkan usaha perkebunan tersebut.

Saat ini PT.Peputra Supra Jaya dalam pengajuan hak guna usaha kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Riau, dimana lahan PT. Peputra Supra Jaya yang berada di Desa Padang Luas bersinggungan dengan wilayah kerja migas, sehingga ± 1 Ha harus dikeluarkan dari pengurusan perizinan dan diserahkan kepada negara melalui Perwakilan Satuan Kerja Khusus Migas dengan Perjanjian Pemanfaatan Lahan Bersama (PPLB) Operasional Hulu Migas Dengan Kegiatan Perkebunan Kelapa Sawit antara Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS) EMP Bentu *Limited* dengan PT. Peputra Supra Jaya.

2. Sejarah berdirinya EMP BENTU *LIMITED*

a. Pendirian EMP BENTU *LIMITED*

Berdirinya EMP Bentu Limited, EMP Bentu Limited ini perusahaan asing yang diakuisi oleh Pengusaha dari Indonesia (Bakrie Brother) pada akhir tahun 2003 grup Bakrie mengakuisi dari Santos Bentu

Limited, dimana nama perusahaan ini bukan nama EMP Bentu tetapi berawal dari : PT. Stanvac Indonesia th 1950 – 1991 (Asing), PT. Sceptre Indonesia th 1991 – 1995 (Asing), Aphace Bentu Limited th 1995 -1997 (Asing), Santo Bentu Limited th 1997 – 2003 (Asing), Kalila Bentu Limited 2003 – 2013 (Indonesia), EMP Bentu Limited 2013 – saat ini (Indonesia). PT ENERGI MEGA PERSADA TBK. ("EMP" atau "Perusahaan") adalah sebuah perusahaan hulu minyak dan gas bumi yang memiliki wilayah operasi di Indonesia dan Mozambik melalui anak perusahaannya, EMP mengoperasikan hak partisipasi di 8 wilayah minyak dan gas bumi yaitu Bentu, Korinci Baru, Selat Malaka, Tonga dan Gebang di Sumatera, Kangean di Jawa Timur, Sanggatta II di Kalimantan Timur dan Buzi di Mozambik. EMP telah menjadi perusahaan publik yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sejak 2004. Perusahaan menerapkan keterampilannya yang tinggi dalam pengelolaan reservoir, penggunaan teknologi modern dan teknik pengeboran yang inovatif untuk mengeksplorasi dan memproduksi minyak dan gas alam di area lebih dari 22.000 km². EMP adalah pemasok gas bumi utama di wilayah Jawa Timur dan Sumatera yang sedang berkembang pesat, baik untuk pembangkit listrik melalui Perusahaan Listrik Negara (PLN) maupun untuk persediaan pakan untuk kebutuhan industri. Dalam hukum pertambangan penggunaan tanah untuk kegiatan pertambangan mempunyai hubungan yang erat dengan hukum agraria, hal ini kaitannya dengan pemanfaatan tanah

untuk kepentingan pertambangan. Tanah dalam pertambangan digunakan untuk kegiatan penyelidikan umum, eksplorasi dan eksploitasi. Status tanah yang digunakan untuk kegiatan itu dapat berupa tanah Hak atas tanah dan tanah Negara. Hak atas tanah yang dapat digunakan untuk kegiatan tersebut yaitu, Hak Milik, HGB, HGU, Hak Pakai maupun hak-hak adat. Apabila tanah yang digunakan untuk kegiatan usaha pertambangan adalah berupa hak atas tanah milik pihak lain maka pemegang kuasa pertambangan diwajibkan mengganti kerugian akibat segala akibat dari usahanya pada segala sesuatu yang berada diatas tanah kepada pihak yang berhak atas tanah dalam lingkungan daerah kuasa pertambangan maupun diluarnya, baik dengan sengaja maupun tidak dengan sengaja. Jumlah ganti rugi yang harus dibayar oleh pemegang kuasa pertambangan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan wilayah kuasa pertambangan besarnya ditentukan bersama antara pemegang kuasa pertambangan dan yang mempunyai hak atas tanah tersebut atas dasar musyawarah dan mufakat, untuk penggantian sekali atau untuk selamanya hak itu tidak dapat dipergunakan. Apabila tidak mencapai kata mufakat mengenai besarnya ganti rugi, maka penentuannya diserahkan kepada Menteri. Namun dengan berlakunya Peraturan Pemerintah No.75 Tahun 2001 maka penyelesaian tentang besarnya ganti rugi diserahkan kepada Bupati/Walikota, Gubernur, Menteri sesuai dengan kewenangannya. Dan jika yang bersangkutan tidak dapat menerima penentuan dari

Bupati/Walikota, Gubernur, Menteri tentang ganti rugi tersebut maka penentuannya diserahkan kepada pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi daerah/wilayah yang bersangkutan. Apabila Tanah yang akan digunakan adalah Tanah Negara maka perusahaan yang akan mengusahakannya harus mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional agar dapat memberikan HGB dan HGU. Permohonan HGB untuk pemanfaatan tanah dalam kepentingan mendirikan bangunan perkantoran pada lokasi tersebut. Sedangkan Pemberian HGU yaitu pemberian hak untuk mengusahakan tanah Negara untuk kepentingan usaha pertambangan. Perusahaan pertambangan yang sudah memenuhi syarat dalam mengajukan permohonan hak tersebut, maka Badan Pertanahan Nasional akan menerbitkan sertifikat HGB dan HGU. Dalam pelaksanaan penilaian ganti rugi dari EMP Bentu Limited kepada PT.Peputra Supra Jaya diserahkan kepada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Struktur organisasi EMP Bentu Limited

- General manager adalah Jabatan tertinggi di EMP Bentu
- Jabatan kedua adalah Prject Manager, Production Manager, General Public Affair Manager, HDR Manager, Formalities Manager, SCM Manager (Supplay Change Management) Manager, Komresial Manager, Finance Manager,Area Manager
- Masing-masing Manager mempunyai Superintendent / Coordinator.
- Masing-masing Coordinator mempunyai Supervisor / Officer

- Masing-masing Supervisor / Officer mempunyai Assistance

b. Kegiatan usaha

Kegiatan usaha pertambangan yang dilakukan oleh EMP meliputi eksplorasi, pengembangan, dan produksi minyak mentah, gas bumi, dan gas metana batubara, dengan langkah langkah kerja sebagai berikut:

- Melakukan survey seismic untuk mencari titik sumber migas (minyak dan gas bumi)
- Melakukan kegiatan drilling / pengeboran untuk membuktikan hasil seismic apakah minyak atau gas bumi yang didapat
- Melakukan kegiatan Produksi gas alam dari hasil drilling yang dilakukan
- Dengan mensupply kepada perusahaan Negara dan perusahaan swasta

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU *LIMITED*

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian. Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi dalam tiga macam, yaitu :

- 1) Perjanjian untuk memberikan suatu barang / benda (Pasal 1237 KUH Perdata)
- 2) Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUH Perdata)
- 3) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUH Perdata)

Berdasarkan pemahaman pelaksanaan perjanjian diatas maka perjanjian untuk berbuat sesuatu terjadi antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited*. Adapun wawancara yang penulis lakukan dengan Direktur PT. Peputra Supra Jaya dan Direktur EMP Bentu *Limited* mengenai perjanjian kerjasama diantara perusahaan tersebut diawali dengan musyawarah dengan melakukan beberapa kali pertemuan dari kedua perusahaan yang membuat perjanjian dengan merencanakan dan menetapkan prosedur dan proses menuju

kesepakatan, untuk dapat lebih sistematis dalam penelitian yang penulis lakukan, penulis menerapkan pembagian pembahasan sebagai berikut :

1. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara PT.Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited*

“Perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”. (Wirjono Prodjodikoro, 1981) yang dimaksud dengan Perjanjian tidak terjadi seketika atau serta merta dan perjanjian dibuat untuk dilaksanakan, oleh karena itu dalam suatu perjanjian yang dibuat selalu terdapat tahapan yaitu :

- *pracontractual*, yaitu perbuatan-perbuatan yang mencakup dalam negosiasi dengan kajian tentang penawaran dan penerimaan.
- *contractual*, yaitu tentang bertemunya dua pernyataan kehendak yang saling mengikat kedua belah pihak.
- *post-contractual*, yaitu tahap pada pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang hendak diwujudkan melalui perjanjian tersebut.

Sedangkan pendapat lain “Mengatakan perjanjian adalah perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih atau dimana satu orang lain atau lebih saling mengikatkan dirinya. Dengan pertimbangan agar perbuatan-perbuatan yang

tidak mengandung unsur kehendak atas akibatnya tidak masuk dalam cakupan perumusan, seperti perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), perwakilan sukarela (*zaakwarneming*) dan agar perjanjian timbal balik bisa tercakup dalam perumusan tersebut”. (Satrio, 1996)

“Syarat sahnya suatu perjanjian di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ada 4 (empat) syarat yang perlu dipenuhi dalam perjanjian, yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, Adanya suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal” (P.N.H. Simanjuntak, 2009). Kecendrungan yang terjadi pada saat ini dalam melaksanakan perjanjian konsensuil yang artinya perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak dibuat dengan bentuk perjanjian tertulis baik itu dibawah tangan ataupun dengan akta authentic. Ini dapat disebabkan untuk tujuan memudahkan pembuktian apabila dalam pelaksanaan nantinya salah satu pihak melanggar apa yang diperjanjikan atau melakukan wanprestasi.

Dengan penjelasan sebelumnya dapat dikatakan bahwa perjanjian tentu saja menimbulkan akibat hukum, (Miru Ahmadi, 2011) berpendapat akibat dari suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1338, akibatnya sebagai berikut :

1. Perjanjian mengikat para pihak, artinya perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak yang terikat perjanjian dan berlaku bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sebagai hukum.

2. Perjanjian tidak dapat ditarik secara sepihak, karena merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak dan alasan yang diberikan oleh undang-undang sudah cukup (Pasal 1338 (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Artinya perjanjian tidak dapat diakhiri secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi, karena telah dibuat kesepakatan atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalan juga harus dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan hukum yang memadai.
3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Menurut Subekti, itikad baik berarti kejujuran atau bersih. Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.

Dalam penelitian ini, penulis khusus mengkaji pelaksanaan pemanfaatan lahan berdasarkan perjanjian kerjasama antara PT.Peputra Supra Jaya dengan EMP Bentu *Limited*. Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis kepada PT.Peputra Supra Jaya mengenai perjanjian kerjasama menyatakan bahwasanya dalam perjanjian kerjasama ini dimana sebelum perjanjian tersebut ditandatangani oleh para pihak, format perjanjian yang sudah dipersiapkan oleh pihak EMP Bentu *Limited*, kemudian isi perjanjian tersebut dimusyawarahkan dan dilakukan beberapa kali pembahasan kemudian disepakati oleh

PT.Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited*. Hal ini menunjukkan bahwa telah dilaksanakannya tahapan-tahapan dalam membuat suatu perjanjian seperti yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro.

Setelah penulis melakukan wawancara kepada pihak PT.Peputra Supra Jaya, maka penulis juga melakukan wawancara kepada EMP Bentu *Limited* sehingga memperoleh informasi serta data yang dibutuhkan dengan lebih lengkap, diantaranya sebagai berikut :

a. Perjanjian Kerjasama Penggunaan Dan Perawatan Jalan Kebun

Bahwa PT. Peputra Supra Jaya telah memiliki Izin Usaha Budidaya Perkebunan Kelapa Sawit yang saat ini sedang melanjutkan proses legalitas pengurusan hak milik.

Penggunaan lahan pada “Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan berbunyi : Pelaku usaha perkebunan dapat diberi hak atas tanah yang diperlukan untuk usaha perkebunan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/ atau hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Untuk mendukung program nasional di bidang migas dan demi kepentingan umum PT. Peputra Supra Jaya bersedia melepaskan lahan untuk pengeboran sumur gas meskipun lahan tersebut sedang dalam pengurusan legalitasnya (Hak Guna Usaha di Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Riau). Dari hasil wawancara yang

dilakukan penulis kepada pimpinan kedua perusahaan tersebut membenarkan bahwasanya format perjanjian yang telah disiapkan oleh EMP Bentu *Limited* selanjutnya dibahas secara bersama dengan PT. Peputra Supra Jaya dan SKK Migas sebagai perwakilan dari Kementerian Energi dan Sumber daya Mineral di Wilayah Sumatra Bagian Utara. PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited* telah sepakat dan menyetujui untuk membuat Perjanjian Kerjasama Penggunaan Dan Perawatan Jalan Kebun, untuk jalan kebun sepanjang lima (5) km yang merupakan milik PT. Peputra Supra Jaya yang terletak di Desa Padang Luas, Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan Provinsi Riau, Indonesia.

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian itu adalah :

- Ada para pihak
- Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut
- Ada tujuan yang akan dicapai
- Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan
- Ada syarat-syarat tertentu

Langkah-langkah yang ditempuh dalam mengawali perumusan perjanjian kerjasama antara kedua perusahaan tersebut, adalah sebagai berikut :

- 1) Berkaitan dengan rencana pengeboran lokasi sumur segat-7 oleh pihak EMP Bentu *Limited* yang merupakan Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS) dengan Pemerintah Republik Indonesia melalui Satuan Kerja Khusus Minyak dan Gas (SKK Migas) yang bergerak dalam Industri Minyak dan Gas Bumi melakukan pertemuan Pada Tanggal 12 Maret 2014 di lokasi perkebunan PT. Peputra Supra Jaya yakni di Desa Padang Luas Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan. Pertemuan di lokasi tersebut bermaksud untuk melakukan perhitungan terhadap tanaman kelapa sawit di dalam area perkebunan kelapa sawit PT. Peputra Supra Jaya dan perkebunan plasma yang terkena rencana lokasi sumur segat-7 serta pengukuran jalan masuk yang merupakan jalan poros menuju lokasi sumur segat-7 yang direncanakan.
- 2) Pembahasan mengenai rencana EMP Bentu *Limited* yang akan memanfaatkan lahan perkebunan PT. Peputra Supra Jaya dilanjutkan dengan membuat sket lokasi atau peta sementara yang menunjukkan perkiraan luas lokasi, jalan masuk dan jalur pipa yang akan dilalui dalam perkebunan PT. Peputra Supra Jaya dan Perkebunan Plasma (Masyarakat).

- 3) Pada tanggal 4 Oktober 2016 diadakan kunjungan kerja ke PT. Sawit Unggul Prima Plantation Tenayan Raya sebagai contoh Perusahaan yang telah melepaskan perkebunan kelapa sawit mereka untuk pembangunan stasiun gas yang dikerjakan oleh EMP Bentu *Limited* agar PT. Peputra Supra Jaya mendapatkan pengalaman dalam kunjungan kerja ke perusahaan tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa PT. Sawit Unggul Prima Plantation Tenayan Raya telah bekerja sama dengan EMP Bentu *Limited* sejak tahun 2002.
- 4) Survey lapangan untuk memastikan lokasi dan klarifikasi wilayah kerja migas bentu dalam areal perkebunan kelapa sawit milik PT. Peputra Supra Jaya yang telah di overlay oleh Dinas Energi Dan Sumber Daya Mineral Provinsi Riau yang dilaksanakan secara bersamaan oleh PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited*.
- 5) PT. Peputra Supra Jaya menerima surat tembusan dari Kepala Dinas Energi Dan Sumber Daya Mineral Provinsi Riau perihal koordinasi tumpang tindih wilayah kerja migas dengan areal perkebunan kelapa sawit PT. Peputra Supra Jaya yang ditujukan kepada Direktur Pembinaan Usaha Hulu Migas dan Kepala Divisi Formalitas SKK Migas di Jakarta. Hal ini telah di klarifikasi dan dikoordinasikan oleh PT. Peputra Supra Jaya kepada Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Provinsi Riau, karena rencana

pembangunan sumur segat-7 tertunda lebih kurang 2 tahun dengan alasan terbenturnya tentang kesepakatan bentuk perjanjian yang akan dilakukan.

6) Pembahasan proses ganti kerugian, Menurut Abdulkadir Muhammad dari ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata, ganti kerugian itu terdiri atas tiga unsur, yaitu :

- Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan
- Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur
- Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.

Purwahid Patrik lebih memperinci lagi unsur-unsur kerugian. Menurut Patrik, kerugian terdiri dari dua unsur:

- Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi.
- Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*) meliputi bunga.

Kadang-kadang kerugian hanya merupakan kerugian yang diderita saja, tetapi kadang-kadang meliputi kedua unsur tersebut.

Dalam hal yang berkaitan dengan ganti kerugian telah beberapa kali dibahas dalam pertemuan antara PT. Peputra Supra Jaya

dengan EMP Bentu *Limited* maka terjadilah tawar menawar untuk ganti rugi lahan. Dari hasil pertemuan akhirnya disepakati secara bersama-sama menentukan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai pihak independen untuk menentukan Penilaian terhadap lahan dan pohon kelapa sawit tanaman menghasilkan sesuai rencana akan ditumbangkan dalam areal yang nantinya diserahkan untuk dikerjakan oleh EMP Bentu *Limited*. Dalam hal ini disepakati penilaian dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Dedy, Arifin, Nazir & Rekan yang berkantor di Pekanbaru. Penilaian yang dilakukan oleh KJPP ini sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 148 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 121 berbunyi :

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.
- (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan tata ruang wilayah.
- (3) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan penetapan lokasi.

- (4) Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai.
- 7) PT. Putra Supra Jaya menerima dokumen Overlay lahan perkebunan yang tumpang tindih dengan wilayah kerja migas melalui Dinas Energi Sumber Daya dan Mineral (ESDM) dan Satuan Kerja Khusus Migas (SKK Migas)
 - 8) PT. Putra Supra Jaya menerima peta yang menjadi lokasi sumur bor Migas yang telah dibuat oleh EMP Bentu *Limited*
 - 9) Rapat yang diadakan di kantor Satuan Kerja Khusus Migas (SKK Migas) yang bertujuan mencari solusi model perjanjian yang paling cocok untuk dilaksanakan
 - 10) Sosialisasi kepada masyarakat yang lahan/kebunnya terpakai untuk jalan menuju lokasi sumur bor migas.
 - 11) Membuat komitmen-komitmen antara PT. Putra Supra Jaya dengan EMP Bentu *Limited* dan PT. Putra Supra Jaya selama perjanjian berlangsung yang dituangkan dalam perjanjian penggunaan dan perawatan jalan kebun yang ditandatangani pada tanggal 9 Februari 2019. (Hasil wawancara penulis dengan Direktur PT. Putra Supra Jaya)
- b. Komitmen EMP Bentu *Limited* berdasarkan Perhitungan Kompensasi Kerja Sama Perawatan Jalan Kebun

- i. Pengadaan gravel/krikil untuk perawatan jalan segat-07 (section-2) 150 ton/tahun/km. Catatan : Per Tahun/ Per KM = (Panjang Jalan 1000 M, Lebar Jalan 6 M dan ketinggian sirtu 0,1 M dibutuhkan 150 ton). :150 ton/tahun/km selama beroperasi atau berupa bahan, atau perawatan jalan dikelola oleh PT. Peputra Supra Jaya (terhitung setelah masa pengeboran segat-07 selesai dan pada masa pengeboran masih menjadi tanggung jawab pihak EMP bentu). Perkiraan nilai adalah $750 \text{ ton} \times \text{Rp } 150.000 = \text{Rp } 112.500.000,-$
- ii. Pengadaan bangunan pos security jalan masuk Ukuran 2,5 m 4 m sebanyak 1 unit : Permanen, rangka baja ringan, lokasi jalan masuk kebun PT. Peputra Supra Jaya, dibuat oleh Pihak EMP bentu (satu kali diawal perjanjian). Perkiraan nilai adalah $10 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 2.000.000 = \text{Rp } 20.000.000,-$
- iii. Portal pipa besi sesuai standar keamanan kebun: Bahan besi 4” di cat, tiang dicor dan di gembok, dibuat oleh pihak EMP Bentu (satu kali diawal perjanjian). Perkiraan Nilai adalah $2 \text{ Unit} \times \text{Rp } 3.000.000 = \text{Rp } 6.000.000,-$
- iv. Pemupukan : Perhitungan pertahun adalah (Urea $\text{Rp } 5.500 \times 2 = \text{Rp } 11.000$), (TSP $\text{Rp } 5.650 \times 3 = \text{Rp } 16.950$) (MOP $\text{Rp } 5.900 \times 3 = \text{Rp } 17.700$) (Kiesrit $\text{Rp } 3.900 \times 2 = \text{Rp } 7.800$) Total harga 60.000 sudah termasuk upah (per tahun). Perkiraan nilai adalah $50 \text{ batang} \times \text{Rp}$

60.000= Rp 3.000.000 (Hasil wawancara penulis dengan Direktur EMP Bentu *Limited*)

c. Perjanjian Pemanfaatan Lahan Bersama (PPLB)

Setelah beberapa kali dijembatani oleh SKK Migas baru ditemukan solusi yang tepat untuk bentuk Perjanjian yang akan disepakati tentang pemanfaatan lahan untuk Operasional Hulu Migas dengan Kegiatan Perkebunan Kelapa Sawit di lahan perkebunan PT.Peputra Supra Jaya dengan mengacu pada Pedoman Tata Kerja Satuan Kerja Khusus Migas (SKK Migas) Sebagai pelaksana kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi Nomor : PTK-032/SKKMA0000/2018/S0 Revisi-01 Tentang Operasional Perwakilan. Adapun wawancara penulis dengan perwakilan EMP Bentu *Limited* tentang proses Pembuatan Perjanjian Pemanfaatan Lahan diawali dengan langkah langkah sebagai berikut:

- 1) Pembuatan Perjanjian Pemanfaatan Lahan Bersama (PPLB) di atas Barang Milik Negara (BMN) Berupa Tanah, karena tanah dalam perkebunan Kelapa Sawit PT.Peputra Supra Jaya dapat dilepaskan untuk kepentingan umum dan akan kembali menjadi milik Negara, dengan demikian Perwakilan selanjutnya melakukan :
 - i. Fasilitasi pembuatan PPLB di atas Barang Milik Negara (BMN) berupa Tanah.
 - ii. Mengirimkan berkas PPLB kepada Fungsi yang menangani wilayah kerja di SKK Migas untuk meminta fasilitasi pengajuan

Rekomendasi Penggunaan Wilayah Kerja Migas kepada Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral (Menteri ESDM) cq. Direktur Jenderal Minyak dan Gas Bumi (Dirjen Migas).

iii. Mengirimkan Rekomendasi Menteri ESDM dan berkas PPLB kepada Fungsi yang menangani pemanfaatan BMN berupa tanah di SKK Migas untuk meminta fasilitasi pengajuan Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah kepada Menteri Keuangan cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara.

iv. Meneruskan kepada Pemohon yaitu EMP Bentu *Limited*, jika terdapat surat pemberitahuan penolakan atau permintaan dari Direktorat Jenderal Minyak dan Gas Bumi (Ditjen Migas) dan/atau dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) untuk melengkapi/memperbaiki dokumen yang dipersyaratkan.

2) Alur Proses Pembuatan Perjanjian Pemanfaatan Lahan Bersama (PPLB) diatas Barang Milik Negara (BMN) Berupa Tanah Fasilitasi Tumpang Tindih Lahan selambat lambatnya selesai proses dalam waktu 5 (lima) Hari Kerja setelah penerimaan permohonan lengkap dengandokumen-dokumen pendukung.

i. Pihak yang berkepentingan Non Hulu Migas (Perusahaan Perkebunan) selaku Pemohon menyampaikan surat kepada Perwakilan mengenai permohonan fasilitasi pembuatan PPLB.

ii. Perwakilan mengirimkan surat kepada KKKS terkait untuk melakukan evaluasi atas permohonan pembuatan PPLB, antara lain meliputi aspek keamanan & keselamatan fasilitas dan operasional Kegiatan Usaha Hulu Migas.

iii. Perwakilan mengirimkan surat kepada Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Provinsi, Dinas Perkebunan Provinsi, Dinas Teknis terkait serta Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi untuk memfasilitasi pembahasan permohonan pembuatan PPLB.

iv. Perwakilan memfasilitasi pertemuan koordinasi dengan para pihak terkait membahas isi PPLB dan seluruh lampirannya antara lain :

- Peta wilayah tumpang tindih (yang menggambarkan zona merah, kuning dan hijau)
- Akta Perusahaan (Akta pendirian hingga Akta perubahan terakhir)
- Surat pernyataan dari pemegang hak atas kegiatan Non Hulu Migas (Perusahaan Perkebunan) yang berisi kesanggupan untuk selalu melakukan koordinasi dalam setiap rencana pelaksanaan kegiatan
- Izin Lokasi untuk Kegiatan Perkebunan, Izin Pengelolaan Lahan atau Kegiatan Lainnya

- NPWP
- Rencana Kegiatan Perusahaan.

v. Para pihak terkait melakukan peninjauan akhir lapangan untuk melakukan verifikasi terhadap peta wilayah tumpang tindih.

vi. Perwakilan memfasilitasi pertemuan koordinasi dengan para pihak terkait melakukan pembahasan finalisasi PPLB.

vii. PT.Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited* menandatangani PPLB.

viii. EMP Bentu *Limited* menyampaikan surat kepada Perwakilan mengenai:

- Permohonan fasilitasi mendapatkan Rekomendasi Penggunaan Wilayah Kerja Migas dari Menteri ESDM, dengan melampirkan berkas PPLB yang telah ditandatangani.

- Permohonan fasilitasi mendapatkan Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah dari Menteri Keuangan, dengan melampirkan:

- Berkas PPLB yang telah ditandatangani
- Uraian usulan pemanfaatan BMN berupa tanah, yang mencakup hal-hal sebagai berikut:

- Usulan jangka waktu pemanfaatan BMN berupa tanah

- Status kepemilikan fasilitas yang dibangun pada akhir masa perjanjian (misal seperti pipa, jembatan, dll, jika ada)

Surat tersebut di atas, ditembuskan kepada Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Provinsi dan Dinas Perkebunan Provinsi serta Dinas Teknis terkait.

- ix. Perwakilan dan Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Provinsi/Dinas Perkebunan Provinsi/Dinas Teknis terkait akan membuat surat keterangan yang menjelaskan bahwa mengetahui proses pembuatan PPLB.
- x. Perwakilan mengirimkan berkas PPLB sesuai surat permohonan EMP Bentu *Limited* kepada fungsi yang mengatur WK di SKK Migas untuk meminta fasilitasi pengajuan:
 - Rekomendasi Penggunaan Wilayah Kerja Migas kepada Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral (Menteri ESDM) cq. Direktur Jenderal Minyak dan Gas Bumi (Dirjen Migas).
 - Persetujuan Pemanfaatan BMN berupa tanah kepada Menteri Keuangan cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara.
- xi. Fungsi yang membidangi Wilayah Kerja di SKK Migas menyampaikan surat kepada:
 - Dirjen Migas mengenai pengajuan Rekomendasi Penggunaan Wilayah Kerja Migas, dengan melampirkan berkas PPLB yang telah disampaikan Perwakilan SKK Migas.

- Direktur Jenderal Kekayaan Negara mengenai pengajuan Persetujuan Pemanfaatan BMN berupa tanah, dengan melampirkan berkas PPLB yang telah disampaikan PerwakilanSKK Migas.
- xii. Direktorat Jenderal Minyak dan Gas Bumi (Ditjen Migas) melakukan fasilitasi pertemuan dengan SKK Migas dan para pihak terkait untuk membahas permohonan Rekomendasi Penggunaan Wilayah Kerja Migas.
- xiii. Apabila Menteri ESDM menyetujui permohonan Rekomendasi Penggunaan Wilayah Kerja Migas yang diajukan, maka Menteri ESDM akan menerbitkan Rekomendasi Penggunaan Wilayah Kerja Migas kepada Pemohon.

2. Pejabat Yang Berwenang Menerbitkan Kuasa Pertambangan

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 75 Tahun 2001 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 1969 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan mengatur bahwa setiap usaha pertambangan bahan galian yang termasuk dalam golongan bahan galian strategis dan golongan bahan galian vital dapat dilaksanakan apabila terlebih dahulu telah mendapatkan kuasa pertambangan. Kuasa pertambangan dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan Kuasa Pertambangan dan Pejabat yang berwenang menerbitkan surat tersebut

yaitu Bupati/Walikota, Gubernur, dan Menteri sesuai dengan wilayah kuasa pertambangannya.

- 1) Kewenangan Bupati/Walikota menerbitkan surat keputusan kuasa pertambangan dengan wilayah kuasa pertambangan terletak dalam wilayah kabupaten/kota dan/atau diwilayah laut sampai 4 mil laut.
- 2) Kewenangan Gubernur menerbitkan kuasa pertambangan dengan wilayah kuasa pertambangan terletak dalam beberapa wilayah kabupaten/kota dan tidak dilakukan kerja sama antara kabupaten/kota maupun antara kabupaten/kota dengan provinsi, dan/atau wilayah laut yang terletak antara 4 sampai dengan 12 mil laut.
- 3) Kewenangan Menteri menerbitkan kuasa pertambangan dengan wilayah kuasa pertambangan terletak dalam beberapa wilayah provinsi dan tidak dilakukan kerjasama antara provinsi, dan/atau diwilayah laut yang terletak di luar 12 mil laut.

B. Kendala Pelaksanaan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara PT. PEPUTRA SUPRA JAYA dan EMP BENTU LIMITED

Berdasarkan wawancara dan hasil penelitian penulis dalam pelaksanaan pemanfaatan lahan berdasarkan perjanjian kerja sama antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited* yang dituangkan ke dalam dua macam perjanjian yaitu perjanjian kerjasama penggunaan dan perawatan jalan kebun,

perjanjian pemanfaatan lahan bersama operasional hulu migas dengan kegiatan perkebunan kelapa sawit terdapat kendala terutama bagi PT.Peputra Supra Jaya yang akan melepaskan lahan perkebunan kelapa sawit yang telah dibudidayakan selama lebih kurang 23 tahun dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2019.

1. Kendala dari pelaksanaan perjanjian kerjasama penggunaan dan perawatan jalan kebun yang tertuang dalam pasal 3 perjanjian tersebut adalah:
 - a. Kurangnya perhatian kedua belah pihak baik pihak EMP Bentu *Limited* maupun PT.Peputra Supra Jaya terhadap kendaraan operasional EMP Bentu *Limited* yang melewati jalan perkebunan PT.Peputra Supra Jaya, karena sebahagian jalur yang dilewati juga termasuk lahan perkebunan masyarakat dan jalan masyarakat sehingga beberapa kali terjadi pencurian Tanda Buah Segar (TBS) di perkebunan milik PT.Peputra Supra Jaya yang mengakibatkan kerugian.
 - b. Pekerjaan pemasangan atau pembangunan pipa gas dari kontraktor EMP Bentu *Limited* masih dalam proses pengerjaan sampai saat ini dan masih ada material pipa gas yang menghambat jalur lalu lintas mobil angkutan TBS PT.Peputra Supra Jaya.
 - c. Terjadinya kerusakan jalan kebun yang cukup parah karna lalu lintas mobil proyek sehingga PT.Peputra Supra Jaya tetap harus

mengeluarkan biaya perawatan jalan kebun melebihi sebelum adanya kerjasama, karena jalan kebun tidak menggunakan aspal beton tetapi masih jalan tanah, sedangkan kompensasi dari pihak EMP Bentu *Limited* juga terbatas.

- d. Pos penjagaan security yang telah dibangun oleh EMP Bentu *Limited* tidak dipergunakan secara optimal dan security yang bertugas di pos sering tidak ditempatkan. Dimana pada saat musyawarah EMP Bentu *Limited* berjanji secara lisan akan menyiapkan petugas keamanan yang sampai saat ini belum direalisasikan.

Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. (Syahmin AK, 2006). Bentuk perjanjian dibagi kedalam dua macam, pertama perjanjian yang dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam tulisan dan perjanjian lisan yaitu perjanjian yang hanya disampaikan secara lisan dan cukup dengan kesepakatan para pihak saja.

Dengan tidak dipenuhinya penempatan personil security yang dijanjikan secara lisan tersebut mengakibatkan tidak terkontrolnya kendaraan yang melalui lahan perkebunan kelapa sawit PT. Peputra Supra Jaya.

- e. PT.Peputra Supra Jaya sebelumnya tidak memiliki pengalaman dalam kerja sama penggunaan dan perawatan jalan dengan perusahaan hulu

migas, sehingga kurang tanggap dan sulit menyelesaikan masalah-masalah teknis yang terjadi di lapangan.

- f. Lahan perkebunan PT.Peputra Supra Jaya yang telah dilepaskan kepada negara melalui SKK Migas yang digarap oleh EMP Bantu *Limited* merupakan pekerjaan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum atau masyarakat, sehingga PT.Peputra Supra Jaya tidak dapat melakukan pembatalan terhadap perjanjian yang telah ditanda tangani, walaupun ada beberapa kesepakatan melalui musyawarah yang belum dilaksanakan.(Hasil wawancara penulis dengan Direktur PT.Peputra Supra Jaya)

Dasar hukumnya dinyatakan pada Pasal 1266 KUH Perdata yang berbunyi: Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan sesuatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

2. Dalam pelaksanaan perjanjian pemanfaatan lahan bersama yang tertuang dalam ketentuan yang disetujui dan disepakati pada halaman 3 dalam perjanjian tersebut terdapat kendala-kendala bagi PT.Peputra Supra Jaya berdasarkan uraian dari Direktur, diantaranya adalah:
 - a. Tanah yang sudah diserahkan ke negara 1 hektar berdasarkan Perjanjian Pemanfaatan Lahan Bersama (PPLB) Operasional Hulu Migas dengan Kegiatan Perkebunan Kelapa Sawit Antara EMP BENTU *Limited* dengan PT. Peputra Supra Jaya sampai saat ini di Tahun 2021 PT. Peputra Supra Jaya masih membayar Pajak Bumi dan Bangunan untuk perkebunan (PBB) atas lahan tersebut karena secara resmi belum dikeluarkan dari data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perkebunan (PBB) yang ditagihkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan. Prosedur penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah di Kantor Pelayanan Pajak Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan harus melalui prosedur pengajuan permohonan penghapusan dan penerbitan peta bidang tanah dengan pengukuran kadasteral yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Riau karena luas lahan PT.Peputra Supra Jaya lebih dari 25 Ha merupakan salah satu persyaratannya, tetapi sampai saat ini masih dalam proses di kantor Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Riau karena sulitnya untuk tim Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Riau untuk

turun ke lapangan dikarenakan terbatasnya jumlah personil untuk turun ke lokasi dalam menentukan tapak batas apalagi dengan kondisi keadaan pandemic seperti sekarang ini, sedangkan yang harus mereka kerjakan seluruh pengukuran tapak batas di Provinsi Riau dengan Luas diatas 25 hektar sesuai kewenangannya.

Regulasi mengenai adanya tumpang tindih antara izin usaha perkebunan/ hak guna usaha perkebunan dengan izin usaha pertambangan (*overlapping*) ini memang tidak diatur di dalam perundang-undangan, namun pengaturan mengenai penggunaan tanah yang akan diberikan hak di atasnya harus bebas dari kepentingan pihak lain telah diatur di dalam beberapa perundang-undangan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang mengatur bahwa dalam hal tanah yang akan diberikan Hak Guna Usaha harus bebas dari kepentingan pihak lain. Bebas dari kepentingan pihak lain misalnya apabila tanah negara itu termasuk wilayah kerja migas, yang berarti tanah itu harus dipergunakan untuk pengeboran migas sesuai peraturan yang berlaku, maka tanah tersebut harus terlebih dahulu dikeluarkan statusnya sebagai wilayah kerja migas.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batubara di dalam Pasal 134 Ayat (2) yang mengatur bahwa kegiatan usaha pertambangan tidak dapat dilaksanakan pada tempat yang dilarang untuk melakukan kegiatan usaha pertambangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Ayat (3) yang mengatur bahwa kegiatan usaha pertambangan tersebut dapat dilaksanakan jika sudah memiliki izin dari instansi dan telah disetujui oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Sehingga dari penjelasan ini dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa sebuah HGU ataupun IUP yang akan diterbitkan harus bebas dari kepentingan pihak lain terlebih dahulu.

- b. Semenjak ditandatangani Perjanjian Pemanfaatan Lahan Bersama (PPLB) Operasional Hulu Migas dengan Kegiatan Perkebunan Kelapa Sawit Antara EMP BENTU *Limited* dengan PT. Peputra Supra Jaya dan telah dilakukan proses pelepasan lahan yang secara seremonial telah dilaksanakan pada tanggal 22 Februari 2019 belum pernah diadakan pertemuan dengan instansi terkait untuk melakukan evaluasi dan menjembatani untuk mencari solusi terhadap kendala-kendala yang dihadapi oleh PT. Peputra Supra Jaya.
- c. Adanya kendala administrasi dari SKK Migas, terbukti sampai saat penelitian ini dilakukan PT. Peputra Supra Jaya belum menerima surat rekomendasi atau persetujuan penggunaan wilayah kerja migas untuk

EMP Bentu *Limited* melalui SKK Migas dari Menteri ESDM, seperti yang telah diuraikan oleh EMP Bentu *Limited* dalam alur proses pembuatan perjanjian pemanfaatan lahan bersama.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah penulis paparkan pada BAB III hasil penelitian dan pembahasan tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited*, serta informasi dan data yang diperoleh kemudian disajikan dan dianalisa, maka penulis dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited* adalah berbentuk kerjasama yang tertuang kedalam dua perjanjian yaitu, perjanjian kerjasama penggunaan dan perawatan jalan kebun serta perjanjian pemanfaatan lahan bersama (PPLB).
2. Kendala dalam pelaksanaan pemanfaatan lahan berdasarkan perjanjian kerjasama antara PT. Peputra Supra Jaya dan EMP Bentu *Limited* diantaranya:
 - a. Kendala teknis, operasional maupun keamanan seperti kurangnya pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan EMP Bentu *Limited* di lapangan.
 - b. Kendala Administrasi bagi PT. Peputra Supra Jaya bahwa dukungan EMP Bentu *Limited* belum optimal dalam penyelesaian pengurusan Sertifikat Hak Guna Usaha

karena terkait dengan kewenangan penuh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Riau yang hanya dapat menerbitkan peta bidang tanah untuk PT.Peputra Supra Jaya pada lahan yang dikerjasamakan dengan EMP Bentu *Limited*.

B. Saran

Dari uraian diatas maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Disarankan kepada pihak terkait diantaranya Satuan Kerja Khusus (SKK) Migas Sumbagut dan Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Provinsi Riau untuk dapat melakukan pengawasan dan evaluasi secara periodik terhadap kegiatan operasional hulu migas yang terdapat di dalam lahan perkebunan Kelapa Sawit PT.Peputra Supra Jaya, agar pelaksanaan pemanfaatan lahan berdasarkan perjanjian kerjasama dapat dilakukan secara optimal.
2. Disarankan kepada PT.Peputra Supra Jaya untuk berkoordinasi secara lebih intensif dengan petugas ukur pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Riau, agar segera dapat menerbitkan peta bidang tanah dimana lahan yang telah dipergunakan untuk operasional hulu migas pada lahan perkebunan PT.Peputra Supra Jaya di Desa Padang Luas Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan, karena peta bidang

tersebut merupakan syarat mutlak untuk pengurusan Hak Guna Usaha dan pengajuan penghapusan PBB Perkebunan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Ali, Z. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arfin. (2016). *Teori-Teori Hukum Klasik & Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- H. S., Salim. (2014). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H. S., Salim. (2003). *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, S. (2010). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Miru, A. (2013). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: TransMedia Pustaka.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Prodjodikoro, W. (2006). *Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Bale.
- Setiawan, R. (2015). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A Bardin.
- Simanjuntak, P. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Soekanto,S. (2018). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Supriadi. (2011). *Hukum Kehutanan & Hukum Perkebunan Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. (2019). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika
- Syafrinaldi. (2015). *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum UIR*. Pekanbaru: Uirpress.

Widjaja, K. M. (2010). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.

Yudha, A. (2013). *Hukum Perjanjian Asas Personalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945, Cetakan I Tahun 2017, Bright Publisher.

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 9 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas Bumi.

Peraturan Menteri Energi Sumber Daya Mineral Nomor 17 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas Bumi.

Peraturan Daerah Provinsi Riau No. 10 Tahun 2018 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Riau 2018-2038 .

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)