

LAPORAN PENELITIAN

PENATAAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK USAHA PERKEBUNAN (Studi Kasus di Perkebunan Gunung Mas PTPN VIII Kabupaten Bogor)



Oleh:

Akur Nurasa
Julius Sembiring

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

2017

HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN PENELITIAN

PENATAAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK USAHA PERKEBUNAN
(Studi Kasus di Perkebunan Gunung Mas PTPN VIII Kabupaten Bogor)

Disusun oleh:

Akur Nurasa
Julius Sembiring

Telah diseminarkan pada Kolokium Proposal tanggal

Mengetahui:

Steering Committee/TEP

Kepala PPPM

NIP.

Dr. Sutaryono, M.Si.
NIP. 19710121199701 1 004

KATA PENGANTAR

Pertama-tama Penyusun mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan yang Maha Esa karena dengan rakhmat dan hidayah-Nya maka penelitian yang berjudul “Penataan Penggunaan Tanah Untuk Usaha Perkebunan (Studi Kasus Di PTPN VIII Kabupaten Bogor) dapat diselesaikan. Penelitian ini dilaksanakan selama lebih kurang 1 (satu) bulan dengan mengambil lokasi penelitian di wilayah Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat.

Kegiatan ini dapat berjalan lancar tentunya berkat bantuan dan kerjasama berbagai pihak. Oleh karena itu kami mengucapkan penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Ketua STPN yang telah memberikan kesempatan kepada para Dosen STPN untuk menyelenggarakan penelitian.
2. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang membantu penyediaan data dan informasi.
3. Direksi PTPN VIII beserta Staf khususnya Bagian Hukum yang banyak memberikan bantuan.
4. Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor beserta staf.
5. Manager Agrowisata Gunung Mas.
6. Manager Tanaman Gunung Mas.
7. Kepala PPPM STPN beserta staf yang membantu pelaksanaan penelitian ini.
8. Semua pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu, yang telah membantu kelancaran penelitian dan penyusunan laporan ini.

Kami menyadari bahwa penelitian ini masih belum sempurna, oleh karena itu kami mengharapkan masukan-masukan demi perbaikan. Demikian dan terima kasih.

Yogyakarta, 1 November 2017.

Tim Peneliti

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
DAFTAR ISI	ii
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Kerangka Pemikiran	3
C. Permasalahan	5
D. Rumusan Masalah	5
E. Tujuan Penelitian	5
F. Kegunaan Penelitian	5
II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kewenangan Penguasaan dari Hak Menguasai Negara	6
B. Hak Atas Tanah Perkebunan	7
C. Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah	11
D. Tata Cara Pemberian Hak Guna Usaha	13
E. Proses Penerbitan Surat Keputusan Hak Guna Usaha	14
III. METODE PENELITIAN	16
A. Lokasi Penelitian	16
B. Jenis Penelitian	16
C. Sumber Informasi	16
D. Teknik Pengumpulan Data	17
E. Teknik Analisis Data	17

IV.HASIL PENELITIAN	
A. PTPN VIII (Persero)	18
B. Riwayat Perkebunan Gunung Mas	29
C. Analisa dan Pembahasan	34
D. Hambatan-Hambatan yang Dihadapi PTPN VIII	
E. Upaya Penyelesaian yang Ditempuh oleh PTPN VIII (Persero)	
V. PENUTUP	42
A. Kesimpulan	42
B. Saran-saran	43
DAFTAR PUSTAKA	44

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Penjabaran atas negara sebagai kekuasaan ketentuan tersebut di atas selanjutnya Pemerintah mengeluarkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dengan tujuan untuk memberikan dasar hukum yang jelas bagi kepemilikan hak-hak atas tanah, berkewajiban untuk :

- a. Mengatur dan menyelesaikan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi,air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi,air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut penguasaan bumi,air dan ruang angkasa.

Dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia, UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk mengatur penguasaan tanah yang salah satunya adalah mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia termasuk jaminan atas usaha-usaha perkebunan.

Statistik Indonesia Tahun 2014 menyatakan bahwa luas areal perkebunan di Indonesia adalah seluas 22 juta ha., sementara itu “nilai ekspor komoditas perkebunan pada tahun 2014 mencapai US\$ 28,234 milyar atau setara dengan Rp. 367,040 triliun (asumsi 1 US\$ = Rp. 13.000,00)”¹. Hal tersebut menunjukkan bahwa sub sektor perkebunan memegang peranan penting dan strategis dalam pembangunan ekonomi di Indonesia. Oleh karena itu, pelaku usaha perkebunan memerlukan dukungan positif baik dari pemerintah maupun masyarakat sekitar areal perkebunan. Salah satu faktor penting sebagai dukungan

¹<http://ditjenbun.pertanian.go.id/tinymcpuk/gambar/file/statistik/2016/SAWIT%202014-2016.pdf>, diunduh tgl. 2 Februari 2017 jam 14.50.

positif terhadap usaha perkebunan adalah kepastian hukum hak atas tanahnya, yang dalam rezim Hukum Tanah Nasional dikenal dengan hak guna usaha (HGU).

Kepastian hukum atas HGU bukan saja meliputi kepastian atas penguasaan dan pemilikannya, namun juga mencakup kepastian dalam hal penggunaan dan pemanfaatannya. Dengan kata lain, jika kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan tanah menjadi ‘*concern*’ pelaku usaha perkebunan, maka kepastian hukum atas penggunaan dan pemanfaatannya merupakan persoalan penting bagi pemerintah. Artinya, pelaku usaha perkebunan harus menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan tujuan pemberian HGU-nya.

Pasal 12 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan “Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya”.

Dalam praktik, otoritas pertanahan selaku institusi yang diberi kewenangan melakukan penataan pada penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah lebih berorientasi dalam pelayanan pemberian hak atas tanah, peralihan hak atas tanah dan perpanjangan hak atas tanah. Dengan demikian pengawasan terhadap penggunaan tanah pasca diberikannya hak atas tanah lepas dari kontrol otoritas pertanahan.

Merujuk pada Pasal 12 ayat (1) huruf b PP No. 40 Tahun 1996 tersebut di atas maka perlu mendapat perhatian penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya. Misalnya, subyek HGU yang menggunakan tanahnya bukan untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan/peternakan; atau subyek HGB yang tidak menggunakan tanahnya untuk pendirian bangunan.

Sebagai contoh dari penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan keputusan pemberian haknya adalah areal HGU dari PTPN VIII yang terletak di Kabupaten Bogor. Di dalam areal HGU PTPN VIII yang dikenal dengan nama Perkebunan Gunung Mas tersebut terdapat bangunan yang diperuntukkan sebagai villa/penginapan yang disewakan pada masyarakat umum. Gambar di bawah ini adalah villa/penginapan dimaksud.



B. Kerangka Pemikiran

Kegiatan Wisata Agro merupakan perpindahan sementara manusia dari daerah asal ke daerah tujuan; terjadinya pergerakan tersebut karena ada daya tarik berupa keindahan suasana alam atau obyek wisata pertanian di daerah tersebut. Keindahan hamparan tanaman teh beserta aktivitas didalamnya merupakan salah satu alasan kawasan kebun teh Gunung Mas dikembangkan sebagai kawasan Wisata Agro. Seiring dengan pengembangan fungsi kebun sebagai kawasan wisata maka pengelola dituntut untuk bisa memuaskan pengunjung yang datang selain optimalisasi produksi tanaman teh. Tujuan bisnis wisata adalah menciptakan dan mempertahankan pengunjung/pelanggan yang mendatangkan laba/keuntungan dimana kepuasan pelanggan merupakan tujuan sentral pemasaran kawasan wisata.

Perencanaan lingkungan fisik kawasan wisata akan dapat memberikan kepuasan kepada pengunjung bila didasarkan pada perilaku berlingkungan (*behaviour*) manusia dengan menggunakan hirarki kebutuhan dasar manusia. Berdasarkan tingkat kebutuhan wisatawan, fenomena yang terjadi meliputi :

- a. Kebutuhan pokok (basic need): makan, minum, istirahat dan tempat berlindung:
- b. kebutuhan sekunder: pemenuhan rasa harga diri, berupa pengakuan dan kepercayaan orang lain:

- c. keinginan sosial, seperti keinginan bersama dengan orang lain:
- d. bermain dan bersantai: timbul keingintahuan, pengalaman baru;
- e. rekreasi, kenyamanan dan estetis:
- f. kesehatan mental dan fisik.

Selanjutnya berdasarkan motivasi, terdapat beberapa alasan wisatawan untuk mengunjungi suatu obyek wisata diantaranya (a) untuk mencari originalitas dan menyatu dengan masyarakat sekitar (b) untuk mencari keindahan, dan (c) untuk melepaskan kejenuhan dan mencari atau mengenal dan mempelajari sesuatu yang belum pernah diketahui.

Kawasan Wisata Agro (PERKEBUNAN GUNUNG MAS) dapat dikembangkan untuk berbagai kegiatan, baik yang terkait dengan produksi minuman teh, perlindungan dan konservasi kawasan, maupun untuk kenyamanan kegiatan rekreasi dan wisata. Pengembangan usaha wisata agro ini diharapkan akan lebih meningkatkan pendapatan dan keuntungan, disamping usaha pokok produksi teh yang ada serta tetap menjaga dan melestarikan lingkungan kebun teh Gunung Mas.

Agro Wisata Gunung Mas kini dibangun sarana hotel, villa dan cottage yang semula diperuntukan dan merupakan bagian dari Hak Guna Usaha yaitu untuk peristirahatan bagi tamu-tamu kebun (misalnya dari Jakarta dan Bandung). Tetapi karena potensi wisata, keindahan alam sehingga menjadi kawasan yang menarik minat pengunjung bukan hanya sekedar melupakan kesibukan sehari-hari, tetapi lebih mengenal suatu kawasan wisata.

Bogor yang letaknya tidak jauh dari Jakarta (± 75 km), menjadi tempat alternatif bukan hanya kebutuhan sekunder tetapi lebih merupakan kebutuhan primer.



Pemandangan di Gunung Mas

C. Permasalahan

Uraian di atas menunjukkan bahwa terdapat pemberian hak atas tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya. Disinyalir bahwa bangunan yang digunakan sebagai villa/penginapan di dalam areal Perkebunan Gunung Mas PTPN VIII telah berlangsung cukup lama dan tidak mendapat tindakan dari otoritas yang berkompeten. Oleh karena itu penelitian ini difokuskan pada persoalan penggunaan tanah (bangunan untuk villa/penginapan) yang tidak sesuai dengan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, yaitu HGU untuk usaha perkebunan.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah proses penerbitan HGU Perkebunan Gunung Mas dan proses pemanfaatan sebagian areal Perkebunan Gunung Mas menjadi Agro Wisata?
2. Bagaimanakah otoritas pertanahan melakukan pengawasan terhadap tanah-tanah yang telah diberikan dengan sesuatu hak atas tanah?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses penerbitan HGU Perkebunan Gunung Mas dan proses pemanfaatan sebagian areal Perkebunan Gunung Mas menjadi Agro Wisata.
2. Untuk mengetahui pengaturan dan pelaksanaan pengawasan terhadap hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh otoritas pertanahan.

F. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoretis, penelitian ini bermanfaat sebagai dasar pengaturan terhadap tanah tanah yang telah diterbitkan haknya.
2. Secara praksis, penelitian ini dapat memahami kasus-kasus penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan keputusan pemberian haknya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kewenangan Pengawasan dari Hak Menguasai Negara (HMN)

“HMN adalah pelimpahan kewenangan dari Hak Bangsa (Indonesia) kepada Negara untuk ‘mengurus’ sumber daya alam dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.² Di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa kewenangan untuk ‘mengurus’ itu meliputi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang-angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

“Pertimbangan hukum putusan Mahkamah Konstitusi dalam perkara pengujian Undang-Undang Minyak dan Gas Bumi (UU No.22 Tahun 2001), Undang-Undang Ketenagalistrikan (UU No. 20 Tahun 2002), Undang-Undang Sumber Daya Air (UU No.7 Tahun 2004) dan UU Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (UU No.27 Tahun 2007); menafsirkan bahwa HMN bukan dalam makna negara memiliki, tetapi dalam pengertian bahwa negara merumuskan kebijakan (*beleid*), melakukan pengaturan (*regelendaad*), melakukan pengurusan (*bestuursdaad*), melakukan pengelolaan (*beheersdaad*), dan melakukan pengawasan (*toezichthoudendaad*)”.³

Berdasarkan prinsip atribusi, maka 5 (lima) kewenangan dari Negara tersebut juga dilimpahkan kepada otoritas pertanahan. Dengan demikian otoritas pertanahan mempunyai kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap hak-hak atas yang telah diberikan.

² Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I. Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta.

³ Julius Sembiring, “Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agrara” dalam *Jurnal Bhumi*, Volume 2 Nomor 2 November 2016, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hlm. 125.

B. Hak Atas Tanah Perkebunan

Di dalam UUPA *jo* PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, disebutkan bahwa terhadap perusahaan pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan dapat diberikan HGU. HGU diberikan atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar dengan jangka waktu paling lama 25 tahun. Bagi perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan HGU dengan jangka waktu 35 tahun.

Ada 3 (tiga) cara perolehan HGU di mana untuk masing-masing cara tersebut mempunyai prosedur dan persyaratan tersendiri. Dimaksudkan dengan perolehan hak di sini adalah jika HGU tersebut adalah atas nama perkebunan itu sendiri, oleh karena itu perbuatan hukum sewa-menyewa tidak masuk dalam ke 3 kategori ini. Ketiga cara tersebut adalah:

1. Berdasarkan penetapan pemerintah, lebih umum dikenal dengan istilah pemberian hak,
2. Berdasarkan ketentuan Konversi, yaitu penyesuaian hak-hak atas tanah lama (sebelum berlakunya UUPA) kepada hak-hak atas tanah baru (setelah berlakunya UUPA),
3. Melalui peralihan hak atau disebut juga pemindahan hak; seperti jual beli, tukar menukar, warisan, lelang dsb.

Secara umum, areal HGU diperoleh dengan pemberian hak. Dimaksudkan dengan pemberian hak adalah karena HGU itu diberikan di atas tanah negara, bukan di atas tanah hak atau tanah ulayat. Berikut ini adalah ketentuan mengenai HGU sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan pertanahan.

a. Subjek HGU

Hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang dapat mempunyai HGU. Jika pemegang HGU sudah tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia dan bukan badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, maka pemegang HGU tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan ataupun mengalihkan HGU tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika tidak dilepaskan ataupun dialihkan, maka HGU tersebut akan hapus dan status tanah kembali menjadi tanah negara.

b. Objek HGU

Tanah yang dapat diberikan HGU adalah tanah negara. HGU hanya dapat diberikan atas tanah yang luasnya minimal 5 Hektar. Jika luas tanah yang dimohonkan HGU mencapai 25 hektar atau lebih, maka penggunaan HGU nya harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Jika tanah yang akan diberikan HGU merupakan tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian HGU baru dapat dilakukan setelah tanah tersebut dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Pemberian HGU atas suatu tanah yang telah memiliki hak tertentu baru dapat dilaksanakan setelah diselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan yang berlaku. Jika diatas tanah yang akan diberikan HGU terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, maka pemegang HGU yang baru wajib memberikan ganti kerugian kepada pemilik bangunan dan tanaman tersebut.

c. Pemberian HGU

HGU diberikan berdasarkan Penetapan Pemerintah, yaitu dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri (yang bertanggung jawab di bidang pertanahan/agraria) atau pejabat yang ditunjuk. HGU terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai peraturan yang berlaku.

Prosedur pemberian HGU adalah sebagai berikut:

Pemohon HGU mengajukan permohonan ke Kanwil BPN Provinsi setempat bila tanah yg dimohon luasnya kurang dari 200 Ha; atau diajukan ke BPN Pusat bila tanah yg dimohon luasnya lebih dari 200Ha. Tahapan permohonannya adalah sebagai berikut:

1. Pemohon Hak Guna Usaha mengajukan permohonan ;
2. Pemohon mengisi formulir yang telah disediakan oleh BPN, yang di dalamnya berisi keterangan perihal data fisik dan data yuridis ;
3. Panitia B, yang di dalamnya termasuk juga BPN sebagai Ketua merangkap anggota melakukan penelitian dan pemeriksaan atas data yang sudah diisi oleh Pemohon hak disertai juga dengan pendapat serta pertimbangan mengenai tanah yang diperiksa ;
4. Apabila Panitia B dalam pemeriksaan dan penelitiannya menemukan adanya kekurangan data yuridis, Panitia B memerintahkan kepada Pemohon untuk melengkapi data tersebut. Setelah selesai kemudian dikembalikan lagi kepada

Panitia B, untuk dilakukan pemeriksaan kembali. Apabila Pemohon tidak sanggup untuk memenuhi perintah Panitia B, maka proses tidak dapat dilanjutkan dan permohonan ditolak/dianggap batal ;

5. Setelah data tersebut dinilai lengkap oleh Panitia B, Panitia B melakukan tinjau lapangan/tinjau lokasi guna proses pengecekan terhadap data fisik yang dilaporkan oleh si Pemohon dalam formulir tertulisnya. Apabila dalam hasil tinjau lapangan ditemukan ketidaksesuaian data maka terdapat dua kemungkinan yaitu perintah untuk memperbaiki data dan penghentian proses/penolakan ;
6. Setelah tinjau lokasi selesai dilakukan, Panitia B membuat Berita Acara tinjau lokasi;
7. Panitia B membuat surat ukur/gambar situasi tanah, yang berisi tentang luas lahan serta batas-batas lahan. Hal ini dilakukan atas dasar tinjau lokasi yang dilakukan oleh Panitia B ;
8. Penerbitan surat keputusan HGU oleh Kanwil atau Pusat;
9. Pemenuhan kewajiban oleh pemohon sebagaimana disyaratkan dalam surat keputusan pemberian hak;
10. penerbitan sertipikat Hak Guna Usaha;
11. penyerahan sertipikat Hak Guna Usaha kepada Pemohon oleh BPN.

d. Jangka Waktu HGU

HGU dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan HGU untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang HGU dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan dan pembaharuan HGU dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak bila memenuhi syarat: (i) tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut, (ii) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, (iii) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

e. Peralihan HGU

HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain melalui (i) jual-beli, (ii) tukar-menukar, (iii) penyertaan dalam modal, (iv) hibah, dan (v) pewarisan. Peralihan HGU karena jual beli wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan adanya Berita Acara Lelang. Sedangkan peralihan HGU melalui pewarisan wajib dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

f. Hapusnya HGU

Sebab-sebab hapusnya HGU diatur dalam Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996. HGU menjadi hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :
 - i. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14 PP No. 40/1996;
 - ii. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Pemegang HGU tidak lagi memenuhi syarat untuk dapat mempunyai.

g. Pembebanan HGU

HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Namun, Hak Tanggungan tersebut akan otomatis hapus dengan hapusnya HGU.

h. Pendaftaran HGU

Setiap pemberian, peralihan dan penghapusan atas HGU harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tersebut meliputi (i) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, (ii) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, (iii) dan pemberian surat-surat tanda bukti hak.

i. Hak dan Kewajiban Pemegang HGU

Hak pemegang HGU adalah dapat mengusahakan tanahnya sesuai luas dan jangka waktu yang telah diberikan. Pada Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 disebutkan mengenai persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon HGU jika ingin mendaftarkan HGU, yang mana hal ini juga telah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP No. 40/1996, yaitu :

- a) Membayar uang pemasukan kepada negara;
- b) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c) Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan criteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;
- e) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
- g) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara sesudah HGU tersebut hapus; Menyerahkan sertipikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

C. Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa yang berwenang memberikan hak atas tanah adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang merupakan pejabat pemerintah pusat yang meliputi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kanwil Propinsi dan sesuai dengan pelimpahan kewenangan yang diberikan kepada masing-masing pejabat.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tersebut, kewenangan pemberian Hak Guna Usaha tidak dilimpahkan pada Kantor Kabupaten/Kota, tetapi pada kantor wilayah BPN Propinsi dan Pusat. Kewenangan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi hanya terhadap pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang

luasnya tidak lebih dari 200 hektar (dua ratus hektar), sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 bahwa "Kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 ha (dua ratus hektar)". Dengan demikian pemberian Hak Guna Usaha di atas tanah yang luasnya lebih dari 200 ha merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 12 ayat (1) huruf b PP 40 tahun 1996 menyatakan bahwa pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan keputusan pemberian hak. Selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (1) huruf f dikatakan bahwa pemegang HGU wajib "menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha.

1. Syarat-syarat permohonan Hak Guna Usaha

Syarat-syarat permohonan Hak Guna Usaha atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Adapun syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

- a. untuk mengajukan permohonan Hak Guna Usaha atas tanah harus diajukan secara tertulis dan pemohon harus warga negara Indonesia. Jika badan hukum yang mengajukan permohonan Hak Guna Usaha, maka badan hukum tersebut merupakan badan hukum yang didirikan di Indonesia dan berdasarkan hukum Indonesia.
- b. permohonan yang diajukan harus memuat keterangan mengenai hal-hal berikut sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, yaitu :
 - A. keterangan mengenai pemohon :
 - 1). apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - 2) apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - B. keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yaitu:

- 1). dasar penguasaanya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2). letak, batas-batas dan luasnya (jika sudah ada surat ukur disebutkan tanggal dan nomornya);
- 3). jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).

C. keterangan lainnya, yaitu :

- 1). keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- 2). keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan harus melampirkan hal-hal sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, yaitu :

- A. foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
- B. rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
- C. izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;
- D. bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- E. persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
- F. surat ukur apabila ada.

D. Tata Cara Pemberian Hak Guna Usaha

Tata cara pemberian Hak Guna Usaha secara jelas telah diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. Dalam Pasal 20 ayat (1) disebutkan bahwa : ”permohonan Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah tanah yang bersangkutan”. Sedangkan dalam Pasal 20 ayat (2) dijelaskan bahwa ”apabila tanah yang dimohon terletak dalam lebih

dari satu daerah Kabupaten/Kotamadya, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan”.

Pasal 20 ayat (1) menjelaskan bahwa pemohon harus mengajukan permohonan kepada Menteri, bukan kepada Kepala Kantor Wilayah. Artinya, Kepala Wilayah bukanlah pejabat yang berhak memberikan jawaban langsung atas permohonan yang diajukan oleh calon pemegang Hak Guna Usaha. Dalam Pasal 20 ayat (2) sebagaimana disebutkan di atas bahwa calon pemegang dimungkinkan mengajukan permohonan atas beberapa areal tanah yang tersebar di tempat berbeda, namun permohonan yang ditujukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah harus disampaikan tembusannya kepada Kepala Kantor Pertanahan di daerah masing-masing tempat areal tanah itu berada. Keputusan diterima atau ditolaknya permohonan calon pemegang hak tetap berada pada Menteri dan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada pihak yang berhak sebagaimana diatur dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. Hal ini telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum II (2) UUPA yang secara jelas meyakini prinsip untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah.

E. Proses Penerbitan Surat Keputusan Hak Guna Usaha di tingkat Pusat

1. Setelah menerima berkas permohonan Hak Guna Usaha dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan, Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Deputi Bidang Hak-Hak atas Tanah memerintahkan kepada Direktur Pengurusan Hak-Hak atas tanah cq. Kepala Sub Direktorat Hak Guna Usaha, untuk :
 - a. Mengadakan pencatatan dalam buku khusus yang disediakan untuk itu.
 - b. Mengadakan penelitian apakah persyaratan yang diperlukan telah lengkap dan bila belum lengkap agar segera meminta pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi yang bersangkutan untuk dilengkapi.
2. Apabila semua keterangan-keterangan/persyaratan-persyaratan sudah lengkap, maka permohonan tersebut dibahas oleh Team Pertimbangan Hak Guna Usaha Perkebunan Besar.
3. Setelah mendapat persetujuan dari Team Pertimbangan Hak Guna Usaha Perkebunan Besar, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha.

4. Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha diberikan kepada Pemohon/Penerima Hak melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan. Dalam penyerahan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha tersebut diterangkan dalam Berita Acara Serah Terima disertai dengan Surat Pernyataan Kesediaan Penerima Hak untuk memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya.

5. Setelah si Pemohon menerima Kutipan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha tersebut, maka Pemohon diwajibkan untuk segera memenuhi kewajiban, berupa antara lain:
 - a. Uang pemasukan kepada Negara. (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara)
 - b. BPHTB (Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kabupaten Bogor yaitu di Perkebunan Gunung Mas. Sebelumnya dilakukan pengumpulan data mengenai Hak Guna Usaha dari Perkebunan Gunung Mas di Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat di Bandung, di Kantor Pusat PTPN VIII Persero (Tbk) di Bandung dan juga di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan gabungan penelitian normatif dan empiris terhadap kedua permasalahan yaitu: (1) Bagaimanakah proses penerbitan HGU Perkebunan Gunung Mas dan proses pemanfaatan sebagian areal Perkebunan Gunung Mas menjadi Agro Wisata? dan (2) Bagaimanakah otoritas pertanahan melakukan pengawasan terhadap tanah-tanah yang telah diberikan dengan sesuatu hak atas tanah?

Untuk menjawab pertanyaan permasalahan pertama mengenai proses penerbitan HGU Perkebunan Gunung Mas dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan terkait dan melakukan wawancara dengan pejabat di Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat, di Kantor PTPN VIII di Bandung, dan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Bogor. Untuk menjawab pertanyaan permasalahan kedua mengenai pengawasan terhadap tanah-tanah yang telah diberikan dengan sesuatu hak atas tanah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

C. Sumber Informasi

Sumber informasi dalam penelitian ini adalah:

- a. aparat di Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat, yaitu Kepala Bidang Otoritas Pertanahan yaitu para pejabat maupun staf yang terlibat dan terkait dengan kegiatan Pengadaan Tanah perluasan Bandar Udara Sultan Hasanuddin baik di Kabupaten Maros maupun di Kanwil Badan Pertanah Nasional di Makassar,
- b. aparat di PTPN VIII Persero (Tbk) di Bandung, masyarakat di sekitar lokasi pengadaan tanah,
- c. aparat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor,
- d. pegawai di Agro Wisata Perkebunan Gunung Mas

D. Teknik Pengumpulan Data, dilakukan dengan:

- a. wawancara, baik pada para informan maupun responden; dan
- b. studi dokumen, baik di perpustakaan, peraturan perundang-undangan, *legal opinion*, dan laporan-laporan.

E. Teknik Analisa Data

Analisa data dilakukan secara kualitatif, dengan tahapan sebagai berikut:

- a. pengumpulan data primer dan data sekunder;
- b. pengelompokan data menjadi 3 (tiga) kelompok yaitu (1) data HGU Perkebunan Gunung Mas; dan (2) data areal Agrowisata Gunung Mas.
- c. Analisa dilakukan dengan membandingkan ketentuan yang terkait dengan ketiga data tersebut di atas dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, dengan pendekatan normatif empiris dan *sosio legal*. Maksud dari pendekatan normatif empiris ini ialah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan penambahan dari berbagai unsur empiris. Penelitian normatif-empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (peraturan perundang-undangan) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Melalui pendekatan normatif empiris, penelitian ini menggunakan kategori *non judicial case study* (non pengadilan) dan *live case study* (karena peristiwa hukum sedang berlangsung). Sementara itu pendekatan *sosio legal* untuk melengkapi data saja. Adapun *sosio legal* ini dicari pada kondisi masyarakat dimana penelitian berada.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. PTPN VIII (Persero)

PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII adalah suatu satu diantara perkebunan milik negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 1996, seperti yang dinyatakan dalam Akta Notaris Harun Kamil, SH, Nomor 41 Tanggal 11 Maret 1996 dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman RI melalui SK C2-8336.HT.01.01 Tahun 1996 Tanggal 8 Agustus 1996. Akta pendirian ini selanjutnya mengalami perubahan sesuai dengan Akta Notaris Sri Rahayu Hadi Prasetyo, SH No. 05 Tanggal 17 September 2002 dan telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui SK No. C-20857.HT.01.04 tahun 2002 tanggal 25 Oktober 2002.

Perusahaan ini didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menyelenggarakan usaha di bidang agrobisnis dan agro industri, serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya perseroan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, serta mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip perseroan terbatas.

Kegiatan usaha meliputi pembudidayaan tanaman, pengolahan/produksi dan penjualan komoditi perkebunan teh, karet, kelapa sawit, kina dan kakao. Pusat kegiatan usaha berada di Kantor Direksi Jl. Sindang Sirna No. 4 Bandung Jawa Barat. Dengan kebun/unit usaha yang dikelola sebanyak 41 kebun yang tersebar di 11 kabupaten/kota Provinsi Jawa Barat (Bogor, Sukabumi, Cianjur, Kab. Bandung Barat, Kota Bandung, Subang, Purwakarta, Garut, Tasikmalaya dan Ciamis) dan di 2 kabupaten Provinsi Banten (Lebak dan Pandeglang).

Adapun Misi dari PTPN VIII adalah menjadi perusahaan agribisnis terkemuka dan terpercaya, mengutamakan kepuasan pelanggan dan kepedulian lingkungan dengan didukung oleh SDM profesional. Sedangkan Misi dari PTPN VIII adalah:

1. Menghasilkan produk bermutu dan ramah lingkungan yang dibutuhkan oleh pasar dan mempunyai nilai tambah tinggi;

2. Mengelola perusahaan dengan menerapkan *good goverment* dan *strong libre sheet*, memosisikan SDM sebagai mitra utama serta mengedepankan kesejahteraan karyawan melalui kesehatan perusahaan;
3. Mengoptimalkan seluruh sumber daya untuk dapat meraih peluang-peluang mengembangkan bisnis secara mandiri maupun bersama-sama mitra strategis;
4. Mengedepankan *Corporate Social Responsibility* (CSR) seiring dengan kemajuan perusahaan.

Nilai-nilai luhur merupakan landasan insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII dalam melakukan interaksi dengan pihak-pihak di dalam maupun di luar perusahaan. Pesan moral dan etika terkandung dalam nilai-nilai tersebut, sehingga menjadi inspirasi pendorong dan acuan bagi setiap insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII dalam berpola pikir dan berpola tindak untuk mewujudkan pengelolaan perusahaan secara sehat dan beretika.

Nilai-nilai luhur itu tertanam dalam budaya perusahaan, yaitu WALAGRI JATI UTAMA. Arti harfiah Walagri Jati Utama adalah sebagai berikut:

1. Walagri berasal dari bahasa sunda yang merupakan bahasa ibu di mana PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII berdomisili, yang mengandung arti sehat lahir batin, penuh kesempurnaan, dan penuh semangat.
2. Jati memiliki makna jati diri atau kepribadian yang unggul.
3. Utama mengandung makna nomor satu, fokus, dan pusat perhatian.

Di samping memiliki arti harfiah, juga mengandung makna filosofis bahwa kelima nilai luhur perusahaan tersebut harus menjadi jati diri insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII dalam rangka membentuk pribadi-pribadi yang unggul sehingga dapat menggerakkan aktifitas perusahaan menuju kepada kinerja perusahaan yang sehat. Adapun pengertian dari masing-masing nilai luhur tersebut dapat diuraikan sebagai berikut.

1. Taqwa adalah terpeliharanya sikap diri untuk tetap taat menjalankan segala perintah Allah dan menjauhkan segala larangannya. Taqwa merupakan landasan spiritual yang diyakini oleh insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII sebagai nilai luhur yang akan menjadi inspirasi dalam melakukan bisnis maupun personal perusahaan yang bermoral dan beretika.
2. Keteladanan merupakan perbuatan ataupun sikap yang perlu ditiru. Sebagai nilai luhur yang diinginkan insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII, suri tauladan dari pimpinan merupakan contoh efektif yang mudah ditiru oleh para bawahan. Untuk itu,

setiap atasan hendaknya memberi contoh dalam bersikap dan berbuat, sehingga patut ditiru oleh anak buahnya. Namun demikian, keteladanan ini tidak semata-mata dilakukan oleh atasan saja, akan tetapi setiap insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII juga harus dapat memberikan keteladanan bagi insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII lainnya.

3. Integritas merupakan keterpaduan ataupun keutuhan prinsip moral etika yang mencakup kejujuran, disiplin, kerja keras, tanggung jawab, dan objektivitas yang menjadi landasan bagi insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII yang melakukan kegiatan ataupun tugas yang diembankan.
4. Kerja sama tim merupakan nilai luhur insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII yang dilandasi dengan sikap keterbukaan dan saling menghormati yang diarahkan kepada tujuan dan kepentingan perusahaan. Nilai luhur kerja sama tim ini menjiwai insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII dalam setiap kegiatan operasional perusahaan.
5. Mengutamakan kepuasan pelanggan.

Kepuasan pelanggan dapat terwujud jika para pelanggan terpenuhi kebutuhan dan keinginannya baik melalui produk maupun dari layanan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII. Sebagai nilai luhur yang dimiliki oleh insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII, kepuasan pelanggan menjadi faktor yang sangat mendasar bagi PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII untuk kelangsungan hidup perusahaan. Untuk setiap tindakan yang berkaitan dengan tugas-tugas perusahaan, insan PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII harus mengutamakan kepuasan pelanggan.



Tim sedang diskusi mengenai Gunung Mas di PTPN Bandung

Perusahaan perkebunan milik negara di Jawa Barat dan Banten berasal dari perusahaan perkebunan milik pemerintah Belanda, yang ketika penyerahan kedaulatan secara otomatis menjadi milik pemerintah Republik Indonesia, yang kemudian dikenal dengan nama perusahaan perkebunan negara (PT PERKEBUNAN NUSANTARA Lama). Antara tahun 1957-1960 dalam rangka nasionalisasi atas perusahaan-perusahaan perkebunan eks milik swasta Belanda/asing (antara lain: Inggris, Perancis, dan Belgia) dibentuk PT.PERKEBUNAN NUSANTARA baru cabang Jawa Barat.

Dalam periode 1960-1963 terjadi perenggabungan perusahaan dalam lingkup PT.PERKEBUNAN NUSANTARA lama dan PPERKEBUNAN NUSANTARA baru menjadi PT.PERKEBUNAN NUSANTARA Kesatuan Jawa Barat I, PT PERKEBUNAN NUSANTARA Kesatuan Jawa Barat II PT PERKEBUNAN NUSANTARA Kesatuan Jawa Barat II, PT PERKEBUNAN NUSANTARA Kesatuan Jawa Barat IV, dan PT.PERKEBUNAN NUSANTARA Kesatuan Jawa Barat V.

Selanjutnya, selama periode 1963-1968 diadakan reorganisasi dengan tujuan agar pengelolaan perkebunan lebih tertata, dibentuk PT.PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman VII, PT.PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Taman VIII, PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman VIII, dan PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman X, yang mengelola teh dan kina, PT PERKEBUNAN

NUSANTARA Aneka Tanaman XI, PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman XII yang mengelola tanaman pare. Dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektifitas perusahaan, pada periode 1968-1971, PT PERKEBUNAN NUSANTARA yang ada di Jawa Barat diciutkan menjadi Perusahaan Negara Perkebunan (PERKEBUNAN NUSANTARA) meliputi 68 kebun, yaitu:

1. PERKEBUNAN NUSANTARA XI berkedudukan di Jakarta (24 perkebunan) meliputi perkebunan-pekebunan eks PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman X dan PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman XI,
2. PERKEBUNAN NUSANTARA XII berkedudukan di Bandung (24 perkebunan) meliputi perkebunan eks PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman XI, PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman XII, sebagian eks PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman VII dan PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman VIII;
3. PERKEBUNAN NUSANTARA XIII berkedudukan di Bandung (20 perkebunan) meliputi beberapa perkebunan eks PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman XII, PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman VIII, dan PT PERKEBUNAN NUSANTARA Aneka Tanaman X;
4. Sejak tahun 1971, PERKEBUNAN NUSANTARA XII, PERKEBUNAN NUSANTARAP XII, dan PERKEBUNAN NUSANTARA XIII berubah status menjadi perseroan terbatas perkebunan (Persero);
5. Dalam rangka restrukturisasi BUMN Perkebunan mulai 1 April 1994 sampai dengan 1 Maret 1996 pengelolaan PT Perkebunan XI, PT Perkebunan XII, dan PT Perkebunan XIII digabungkan dibawah manajemen PTP Grup Jabar.
6. Selanjutnya tanggal 11 Maret 1996 PT Perkebunan XI, PT Perkebunan XII, dan PT Perkebunan XIII dilebur menjadi PT Perkebunan Nusantara VIII (PT PERKEBUNAN NUSANTARA VIII).

Proses perolehan Hak Guna Usaha tersebut dapat dibagi dalam 6 tahap yakni :

1. Proses Project Proposal dan Constatering Rapport ;
2. Proses Risalah Aspek Tata Guna Tanah ;
3. Proses Surat Ukur ;
4. Proses Sidang Panitia B ;
5. Proses Rekomendasi Gubernur ;
6. Proses Penerbitan Sertipikat HGU.



Tim dengan dengan Kabid HTPT di Kanwil Jabar

Proses Constatering Rapport :

Berdasarkan *Constatering Rapport* dari Kepala Inspeksi Agraria Provinsi Jawa Barat tanggal 20 Mei 1972 No.A.537./INSP.HGU/1972 menyatakan tidak keberatan dan menyetujui untuk memberikan Hak Guna Usaha kepada Perkebunan Negara XII/PT.Perkebunan XII atas tanah-tanah Perkebunan Gunung Mas.

Berdasarkan Constatering Rapport No.540-27-KONST-KWBPN-1996 Tanggal 12 Desember 1996 yang menyatakan bahwa tanah yang dimohon perpanjangan Hak Guna Usaha PT.Perkebunan Nusantara VIII yang dikenal dengan nama Perkebunan Gunung Mas belum diterbitkan sertifikatnya. dan selanjutnya tidak keberatan untuk memohon kembali oleh PT.Perkebunan Nusantara VIII dan diberikan perpanjangan Hak Guna Usaha dalam jangka waktu 25 tahun selantunya berdasarkan surat Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat tanggal 21 April 1999 No.540 Tentang permasalahan Tanah Perkebunan Gunung Mas yang terletak di Kabupaten Bogor. Isi surat tersebut menindaklanjuti surat tanggal 27 Februari 1998 No.540.01-576-D3.01 telah dilakukan pengukuran dan pemeriksaan ulang oleh panitia Pemeriksa Tanah B Provinsi Jawa Barat khususnya dalam Permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha Tanah Perkebunan Gunung Mas. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat dipertimbangkan perpanjangan Hak Guna Usaha PT.Perkebunan Nusantara VIII (Perkebunan Gunung Mas)

Pemohon mengajukan surat permohonan kepada Disbun Propinsi dengan dilampiri dokumen-dokumen :

1. Akta Pendirian Perusahaan beserta Akta Perubahannya
2. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) ;
3. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) ;
4. Surat Keterangan Pengusaha Kena Pajak ;
5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) ;
6. Struktur Organisasi Perusahaan bila pemohon merupakan badan hukum;
7. Hasil klasifikasi Perkebunan Besar dari Disbun Propinsi;
8. Surat Pernyataan Kesanggupan mengelola perkebunan sesuai dengan Proposal, menyampaikan Laporan Triwulanan Proges fisik (yang berisi antara lain : data tentang perkembangan produktivitas tanaman, pemeliharaan kebun serta pemberdayaan dengan masyarakat sekitar seperti : pembuatan saluran air,tempat ibadah) secara rutin dan sanggup membantu pemberdayaan ekonomi masyarakat sekitar dari Administratur (selaku pimpinan Kebun) yang diketahui oleh Direksi (sebagai penanggung jawab) bila pemohon merupakan Badan Hukum ;
9. Peta situasi kebun.

Risalah Aspek Tata Guna Tanah dan Tata Ruang:

Pemohon mengajukan Surat Permohonan Aspek Tata Guna Tanah kepada Kanwil BPN Propinsi dengan dilampiri dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Peta situasi kebun yang dimohon ;
2. Rencana pemanfaatan tanah (Site Plan) ;
3. Surat pernyataan pemohon/penanggung jawab bagi Badan Hukum bahwa akan menjaga kualitas tanah, memanfaatkan sesuai dengan rencana dan mencegah terjadinya pencemaran ;
Membayar biaya Aspek Tata Guna Tanah setelah ada perincian besarnya biaya dari BPN Propinsi (tidak termasuk biaya akomodasi, trasport petugas Team dan pembuatan Gambar Site Plan) ;
5. Team Kanwil BPN Propinsi Jawa Barat melakukan survey dan mengadakan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dari kebun yang dimohonkan Aspek Tata Guna Tanah.
 - Pemohon memenuhi syarat sebagai pemegang hak
 - Lokasi tanah yang dimohon penggunaannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah

- Pemohon masih mengusahakan tanah dan telah mengajukan projek proposal pengembangan perkebunan dan telah membuat surat pernyataan kesanggupan untuk melaksanakan pembangunan kebun
- Dengan keberadaan perkebunan yang dimohon HGU, akan dapat membuka lapangan kerja bagi masyarakat sekitar perkebunan dan menambah devisa Negara.

Berdasarkan surat dari Bupati Bogor tanggal 3 Agustus 1999 No.594.3/20/PLK-KSB3/99 Perihal Rencana Sertifikasi Tanah Bangunan Dinas Pariwisata Kabupaten Dati II Bogor yang intinya:

1. Tanah tersebut merupakan HGU atas nama PT.Nusantara Gunung Mas yang akan berakhir berlakunya sesuai dengan hasil peninjauan tim instansi terkait, telah disepakati bahwa tanah tersebut akan dikeluarkan dari perpanjangan Hak Guna Usaha
2. Sesuai dengan surat perjanjian No.593/08/Kpts/Huk/1985 Tentang Penggunaan tanah perkebunan teh Gunung Mas, surat keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Februari 1993 No.8A/HGU/DA/1973 terletak di Kecamatan Cisarua dimana Pemerintah Kabupaten Bogor diberi kuasa penuh melakukan tindakan-tindakan atau mengambil langkah-langkah yang dianggap perlu dalam rangka penyelesaian status Hak Atas Tanah
3. Sehubungan dengan telah terpenuhinya persyaratan administrasi pengajuan sertifikasi tanah tersebut selanjutnya Pemda Bogor telah mengajukan permohonan sertifikasi dan telah dilaksanakan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Bogor, namun perkembangan selanjutnya diberikan konfirmasi dari PTP Nusantara VIII.

Keputusan Bupati Bogor No.591.2/002/0075/BPT/2009 tentang pemberian ijin peruntukan penggunaan tanah kepada PT Perkebunan Nusantara VIII, Perkebunan Gunung Mas untuk kegiatan agro wisata di desa tugu selatan Kecamatan Cisarua: isinya memberikan ijin peruntukan penggunaan tanah untuk kegiatan wisata agro atas tanah seluas 162.318 M di desa tugu selatan Kecamatan Cisarua.

Surat dari Dinas Tata Ruang dan Pertanahan Kabupaten Bogor No.591.3/56-PR perihal penjelasan peruntukan ruang isinya : berdasarkan tim dari IPPT, apabila di konfersi ke dalam peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor tahun 2005-2025 yang merupakan lampiran Peraturan Daerah No.19 tahun 2008 lokasi yang dimohon termasuk dalam dominasi peruntukan ruang Perkebunan di dalam KATEGORI II

- berdasarkan Peraturan Bupati Bogor No.83 tahun 2009 tentang Pedoman Operasional Pemanfaatan Ruang pada dominasi peruntukan ruang Perkebunan (Pb) dimungkinkan adanya pemanfaatan sebagai berikut:

1. Fungsi Utama Perkebunan, dengan jenis kegiatan yang dimungkinkan adalah bangunan penunjang perkebunan seperti Mess karyawan, wisma, kantor pengelola dan tempat pengolahan hasil kebun dengan Koefisien Dasar Bangunan Maksimal 20% dari emplasemen (emplasemen 5% dari luas lahan).

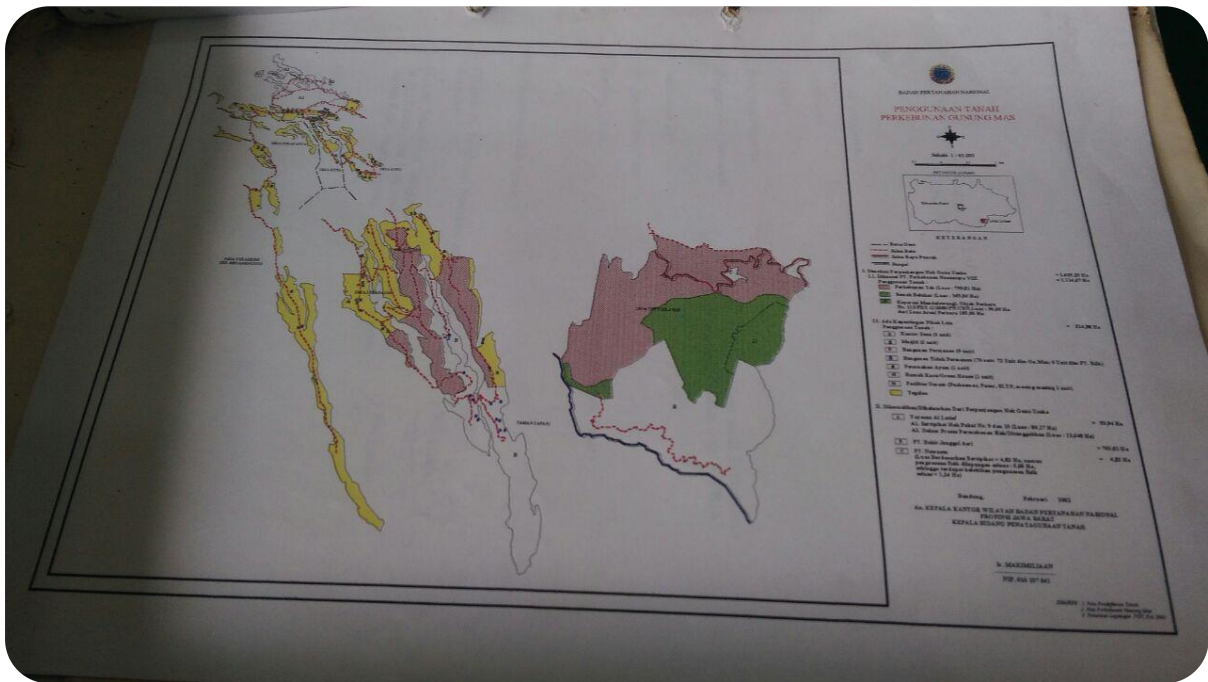
2. Diluar fungsi kawasan jenis kegiatan yang dimungkinkan sebagai berikut:

- Usaha Jasa Pariwisata (Jasa Pertemuan, Perjalanan insentif Konvensi)
- Usaha Sarana Pariwisata (Pondok Wisata, Bungalow, Cottage, Resort/Wisma, Rumah Peristirahatan, Bumi Perkemahan) dengan Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan sesuai kajian teknis berdasarkan peraturan perundang-undang.
- Selain penjelasan Tata Ruang makro diatas, kepada pihak PT.Perkebunan Nusantara VIII (Persero) Perkebunan “Gunung Mas” diwajibkan menempuh berbagai perijinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penerbitan Surat Ukur :

Pemohon mengajukan Surat Permohonan Ukur ke Kantor BPN Kabupaten dengan melampiri dokumen -dokumen sebagai berikut :

1. Akta Pendirian Perusahaan beserta Akta Perubahannya ;
2. Surat Ijin Usaha Perdagangan ;
3. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) ;
4. Surat Keterangan Pengusaha Kena Pajak ;
5. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari BPN Kabupaten ;
6. Pemasangan Patok Tanda Batas ;
7. Surat Pernyataan Penetapan Batas, Pemasangan Tanda Batas dan Tanah Tidak Dalam Sengketa ;
8. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah ;
9. Surat Pernyataan Batas Tanah Tidak Berubah ;
10. Surat Keterangan dari BPN Kabupaten tentang Aspek Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah ;
11. Membayar biaya ukur ke BPN Propinsi setelah adanya perincian biaya ukur (tidak termasuk akomodasi dan transport petugas).



Peta lokasi Gunung Mas, Bogor

Proses Sidang Panitia B :

Pemohon mendaftarkan permohonan HGU ke Kanwil BPN Propinsi dengan dilampiri dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Akta Pendirian Perusahaan beserta Akta Perubahannya ;
2. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) ;
3. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) ;
4. Surat Keterangan Pengusaha Kena Pajak ;
5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) ;
6. Surat Kuasa bagi yang dikuasakan ;
7. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari BPN ;
8. Project Proposal yang diterbitkan oleh Disbun Propinsi;
9. Constatering Rapport yang diterbitkan oleh Disbun Propinsi;
10. Risalah Aspek Tata Guna Tanah yang diterbitkan oleh Kanwil BPN Propinsi;
11. Surat Ukur ;
12. Membayar Biaya Sidang Panitia B pada Kanwil BPN Propinsi, setelah ada surat perincian biaya Sidang Panitia B dari Kanwil BPN Propinsi (tidak termasuk biaya akomodasi dan transport peserta Sidang Panitia B);

Rekomendasi Gubernur :

Rekomendasi Gubernur beserta dokumen 1 s/d 11 dan 14 di atas diteruskan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Pusat di Jakarta oleh Pemohon dan didampingi oleh Pejabat Kanwil BPN Propinsi untuk mendapatkan Surat Keputusan HGU bagi permohonan HGU dengan luas lahan > 200 ha. Bagi lahan yang luas < 200 ha Rekomendasi Gubernur beserta dokumen 1 s/d 11 dan 14 diproses oleh Pejabat Kanwil BPN Propinsi.

Penerbitan Sertipikat Hak Guna Usaha:

Pemohon setelah menerima Surat Keputusan HGU maka segera melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

1. Membayar Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pemohon;
2. Membayar uang pemasukan pada negara
3. Mendaftarkan Surat Keputusan HGU ke BPN Kabupaten dengan dilampiri :
 - Dokumen 1 s/d 11 dan 14 di atas ;
 - Surat Keputusan HGU yang asli ;
 - Bukti pembayaran BPHTB bagi pemohon ;
 - Bukti pembayaran Uang pemasukan pada negara ;
4. Membayar biaya pendaftaran ;
5. BPN Kabupaten menerbitkan Sertipikat HGU.

Bila dibandingkan dengan teori maka dalam prakteknya proses permohonan dan pemberian HGU pada umumnya sama.

Sejak tahun 1998 tidak lagi dipungut uang wajib tahunan dan uang penyelenggaraan landreform yaitu dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998 ke 2 pungutan tersebut ditiadakan

(sesuai isi Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998).

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa proses perolehan HGU untuk tanah negara khususnya di PT.Perkebunan Nusantara VIII (Persero) harus melalui tahap tahap yang berurutan dan merupakan suatu rangkaian kegiatan yang saling terkait serta melibatkan banyak pihak, sehingga bila belum memenuhi persyaratan pada suatu tahap tidak bisa masuk ke tahap berikutnya. Hal inilah yang menyebabkan proses perolehan HGU memerlukan jangka waktu yang lama .

Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.56/HGU/BPN/2004 tanggal 6 September 2004 tentang pemberian Hak Guna Usaha atas tanah terletak di Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat tanah seluas 1.623,1869 ha dengan ketentuan:

1. Menegaskan bahwa Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jendral Agraria tanggal 3 Februari 1973 No.SK.8/HGU/DA/73, tentang pemberian Hak Guna Usaha kepada PT.Perkebunan VIII terletak di Kecamatan Cisarua dan Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor.
2. Ada pembatasan-pembatasan dalam SK pemberian hak tersebut yaitu setiap perubahan penggunaan tanah dan setiap perbuatan hukum dimaksud untuk mengalihkan Hak Guna Usaha atas tanah Perkebunan tersebut baik seluruhnya maupun sebagian, diperlukan ijin terlebih dahulu dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.
3. Disamping kewajiban tersebut diatas ada kewajiban lain yaitu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan . oleh karena PTP Nusantara VIII tidak memenuhi kewajibanya membayara BPHTB dalam waktu yang ditentukan maka SK tersebut hapus dan tanahnya jatuh kepada negara.
4. Berdasarkan keputusan Kepala Badang Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.56/HGU/BPN/2004-A-3 tanggal 23 Juni 2008 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Pendaftaran Hak Atas Keputusan Kepala Badang Pertanahan Nasional tanggal 6 September 2004 No.56/HGU/BPN/2004 tentang pemberian Hak Guna Usaha atas tanah terletak di Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat.

B. Riwayat Perkebunan Gunung Mas

Areal perkebunan Gunung Mas semula berasal dari:

1. Tanah Partikelir, yang semula berstatus Hak *Eigendom Verponding* No. 1897 seluas 1395,8815 ha menurut Surat Ukur tanggal 14 Djanuari 1910; dan tercatat dalam surat hak tanah tanggal 31 Agustus 1954 No.1717 (akte pengganti). Perkebunan Gunung Mas mulai diusahakan pada tahun 1910 oleh sebuah Maskapai Perancis dengan nama *Goenoeng Mas Prancoise Nederlandise de Culture et de Commerce*. Pada tahun 1954 pengelolaannya dialihkan kepada Perusahaan Belanda yaitu *N.V. Tiedeman K van Kerchem* (TVK) yang mempunyai Kantor Pusat di Bandung. Areal perkebunan ini dikenal dengan nama Afdeling Gunung Mas.

Berdasarkan Keputusan Menteri Muda Agraria tanggal 13 Djanuari 1960 No. 11./Ka, tanah *Eigendom Verponding* No. 1897 tersebut telah ditegaskan sebagai tanah *Eigendom*

yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir (LN No. 2 Tahun 1958). Oleh karena itu sejak tanggal 24 Djanuari 1958 tanah tersebut telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

2. Tanah Perkebunan Swasta Belanda yang terkena UU No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Perkebunan Swasta Belanda (LN Tahun 1958 No.162) *jis* PP No. 2 Tahun 1959 (LN Tahun 1959 Nomor 5), yang meliputi 20 persil bekas *Erfpacht*.

Areal perkebunan ini dikenal dengan nama *Afdeling* Cikopo Selatan seluas 1.160,7800 ha yang terletak di Desa Tugu Selatan, Citeko, Cikopo Kecamatan Cisarua dan Desa Sukakarya, Sukaesmi, dan Desa Kuta Kecamatan Megamendung.

Perkebunan ini mulai diusahakan pada tahun 1912 oleh perusahaan Jerman dengan nama NV. Cultuur My Tjikopo Zuid. Pada tahun 1949 karena Negara Jerman kalah dalam Perang Dunia II Perusahaan ini diminta oleh Belanda dan dikelola oleh Pusat Perkebunan Belanda (GLB).

Pada tahun 1958, berdasarkan UU No. 1 Tahun 1958 dan UU No. 86 Tahun 1958 tersebut di atas, kedua perusahaan tersebut diambil alih diambil oleh Pemerintah RI dan menjadi PPN Baru Kesatuan Jabar II. Pada tahun 1963 diadakan Reorganisasi perusahaan sehingga berubah namanya menjadi PPN Antan VII dan pada tahun 1971 dengan PP No.25 Tahun 1971 pengusahaannya dimasukkan dalam lingkungan P.T. Perkebunan XII (Persero) yang berkedudukan di Bandung. Pada tahun 1996, diadakan penggabungan (merger) tiga PTP yaitu PTP XI, XII dan XIII menjadi PT. Perkebunan Nusantara VIII yang meliputi wilayah Provinsi Jawa Barat dan Banten yang berkedudukan di Bandung.

Pada tahun 1970 P.T. Perkebunan XII mengajukan permohonan HGU atas areal perkebunan pada Afdeling Cikopo Selatan (no.2) dan dikabulkan dengan SK. Menteri Dalam Negeri cq Dirjend Agraria tanggal 03-02-1973 No. SK.8/HGU/DA/73 yang HGU-nya akan berakhir pada tanggal 31-12-1997. SK. Pemberian HGU tersebut oleh P.T. Perkebunan XII tidak didaftarkan haknya sehingga tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Pada tahun 1996, dengan Surat No. SB/AII/2898/VII/1996 tanggal 4 Juli 1996, PT. Perkebunan XII mengajukan 'perpanjangan' HGU atas areal perkebunan ke dua Afdeling tersebut seluas 2.556,6565 ha. Berdasarkan *Constatering Rapport* Panitia B No.540-27-KONST-KWBPN-1996 menyatakan 'tidak berkeberatan untuk memperpanjang hak guna usaha perkebunan Gunung Mas untuk jangka waktu 25 tahun.

Atas permohonan tersebut Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui surat tanggal 27-02-1998 Nomor 540.1-576-D.III.1 menegaskan untuk dilakukan pengukuran ulang dengan hasil yang menunjukkan kondisi fisik dan administratif sebagai berikut:

1. Tanah seluas 93,9380 ha (Peta Bidang Tanah tanggal 22-10-1998 No.01/1998) telah dilepaskan kepada Yayasan Al-Latief dan telah diberikan Hak Pakai kepada yang bersangkutan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/HP/BPN/2000 tanggal 06-03-2000 seluas 80,1700 ha ditindaklanjuti penerbitan sertipikat Nomor 9/Kopo (luas 1,9340 ha) dan Nomor 10/Kopo (luas 78,2360 ha), yang akan berakhir haknya tanggal 26-03-2020. Terhadap sisa areal seluas 13,6480 ha untuk sementara ditangguhkan dari pemberian Hak Pakai karena masih terdapat permasalahan garapan.
2. Tanah seluas 4,8200 ha telah diberikan Hak Pakai kepada P.T. Nawa Etu berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 94/HP/BPN/99 tanggal 19-04-1999, ditindaklanjuti dengan penerbitan sertipikat Nomor 34/Tugu Selatan tanggal 15-02-2000, yang akan berakhir haknya tanggal 14-02-2020, walaupun pada kenyataannya yang bersangkutan secara fisik menguasai areal tanah seluas 6,0600 ha (kelebihan tanah seluas 1,2400 ha).
3. Tanah seluas \pm 703, 0400 ha sesuai Peta Rekomendasi Penggunaan Lahan yang merupakan lampiran Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 29-12-1997 No.08/SPH/HGU/XII/97 (berdasarkan hasil ukur secara kadasteral 703,0120 ha yang batas-batasnya sesuai Peta Bidang Tanah No.34/2000 tanggal 21-12-2000 luas 493,0160 ha dan No.01/2002 tanggal 15-02-2002 luas 209,9960 ha dan Revisi Peta Bidang Tanah No.35/2000 tanggal 21-12-2000) telah dilepaskan kepada P.T. BJA untuk pengganti kawasan hutan Jonggol, berdasarkan Ijin Pelepasan dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Keputusannya Nomor 12-VIII-1997 tanggal 10-04-1997, ditindaklanjuti dengan pelepasan hak sesuai Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 08/SPH/HGU/XII/97 tanggal 29-12-1997 yang diketahui oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat.
4. Tanah seluas \pm 1,5000 ha terletak di Afd. Gunung Mas dipergunakan Pemerintah Propinsi Jawa Barat untuk Masjid At-Ta'awun melalui pinjam pakai dengan surat perjanjian.

5. Tanah seluas $\pm 90,000$ ha dari luas keseluruhan $\pm 185,000$ ha terletak di Afd Gunung Mas diminta Koperasi Karyawan Perkebunan Mandalawangi, namun terhadap tanah tersebut masih terdapat permasalahan yang saat ini dalam proses di lembaga peradilan dan terdaftar di Pengadilan Negeri Kelas I B Cibinong dengan perkara Nomor 112/Pdt.G/2000/PN.Cbn antara Koperasi Karyawan Perkebunan Mandalawangi sebagai Penggugat dengan PTPN VIII dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Tergugat.
6. Tanah seluas $\pm 1.114,6691$ ha terletak di Afd Gunung Mas seluas $\pm 888,0191$ ha. dan sebagian di Afd. Cikopo Selatan seluas $\pm 226,6500$ ha. secara fisik diusahakan oleh PTPN VIII berupa tanaman teh menghasilkan dan semak yang merupakan lahan resapan air, sedangkan tanah seluas $\pm 514,7069$ ha. terletak di Afd.Cikopo Selatan dipergunakan pihak lain yang terdiri bangunan villa/rumah (72 buah), Masjid (2 buah), SLTP (1 unit), Kantor Desa (3 buah), PUSKESMAS (1 buah), Pasar (1 unit), peternakan ayam (1 buah) dan garapan masyarakat berupa tegalan dengan tanaman sayuran.

Atas permohonan 'perpanjangan' tersebut kemudian dikeluarkan Keputusan Kepala BPN No. 56/HGU/BPN/2004 tanggal 6 September 2004 tentang pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat seluas 1.498,7924 ha. Keputusan tersebut kemudian diperpanjang dengan Keputusan Kepala BPN No. 56/HGU/BPN/2004 –A – 3 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Pendaftaran Hak Atas Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 6 September 2004 Nomor 56/HGU/BPN/2004 tentang pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat.

Agrowisata Gunung Mas

Agrowisata telah dikenal sebagai tempat peristirahatan dan obyek wisata sejak lama, namun dikelola secara profesional sejak tahun 1993. Berdasarkan SK. No. 4:1:1-040/1993 tgl. 23 Februari 1993 Direksi PTPN VIII membentuk Bagian Wisata Agro di Perkebunan Gunung Mas yang pengelolaannya dilakukan oleh seorang Kepala Urusan yang bertanggung jawab kepada Kepala Administrasi (Surat Direksi No. E.1/SK/247/1995 tanggal 1 Februari 1995).

Fasilitas pendukung dari Agrowisata Gunung Mas adalah:

1. Kawasan terbuka seluas lebih dari 300 ha yang terdiri dari tanaman the, hutan wisata, lapangan untuk pelaksanaan kegiatan seperti: *tea walk*, *hiking*, olah raga alam bebas, berkemah dll.
2. pabrik pengelolaan teh hitam CTC;

3. penginapan dengan kapasitas 62 kamar atau seluruhnya dapat menampung hingga 124 orang;
4. ruang pertemuan dengan kapasitas 100, 200, dan 300 orang;
5. lapangan olah raga tenis, bola volley, bulu tangkis, dan sepak bola;
6. kolam rekreasi dan pemancingan;
7. kafetaria *tea corner*, warung makanan jajanan dan jasa katering;
8. band dan kesenian tradisional serta permainan tradisional;
9. perlengkapan untuk kegiatan seperti *sound system*, listrik, tenda unit, kursi, meja dll.;
10. petugas kesehatan dan pemandu;
11. keamanan 24 jam.

Beberapa kegiatan wisata yang biasa dan dapat dilaksanakan di Agrowisata Gunung Mas antara lain:

1. *tea walk* jalan santai di hamparan sejuk kebun teh yang merupakan kegiatan favorit pengunjung dan andalan bagi wisata agro Gunung Mas;
2. melihat proses pembuatan teh dipabrik pengolahan teh hitam CTC (*crushing, tearing, curling*);
3. kegiatan olah raga santai di alam terbuka seperti sepeda gunung, hiking, kuda tunggang, atau olah raga yang menantang seperti gantole dan paralayang;
4. memancing, berkemah atau mendaki gunung;
5. rapat, seminar, konferensi, diskusi, lokakarya, atau pertemuan sejenis;
6. paket wisata religius yang terdiri dari shalat berjamaah di masjid dan alam terbuka, ceramah kerohanian, dan tasyakur;
7. paket wisata kebun teh yang merupakan kombinasi dari paket wisata alam, wisata ilmiah, wisata sejarah dan wisata budaya yaitu ekspose sejarah perkebunan, praktek memetik teh sendiri, melihat perkebunan teh dan proses pembuatan teh, keliling perumahan karyawan, dan minum teh di *tea corner*.

Pengujung Wisata Agro Gunung Mas secara umum dapat dibagi menjadi dua kelompok besar yaitu pengunjung yang berekreasi dan yang berwisata (wisatawan). Kunjungan Gunung Mas pada hari libur, Minggu dan Sabtu terdapat begitu banyak aktivitas rekreasi dan wisata (dengan jumlah pengunjung perhari sekitar 3000-5000 pengunjung), dan disaat lain menjadi sangat sedikit (hari biasa). Untuk memperoleh peningkatan dan efisiensi kegiatan wisata, penerapan strategi pengelolaan wisata berdasar pasar, perubahan fisik lokasi serta diversifikasi kegiatan menjadi alternatif pengembangan untuk lebih meningkatkan lagi pendapatan perusahaan dari sektor ini. Secara umum

pengunjung Wisata Agro dapat dikelompokkan dalam beberapa kategori diantaranya tingkat pendidikan, umur dan penghasilan. Berdasarkan pengamatan lapang, sebagian besar pengunjung merupakan pengunjung secara berkelompok, baik dari perusahaan, sekolah-sekolah, maupun perkumpulan anak muda dan keluarga. Segmen wisata kelompok ini melakukan kegiatan konvensi, pertemuan asosiasi, pertemuan perusahaan, pertemuan keluarga besar, serta kelompok dari organisasi sosial, militer, pendidikan, keagamaan, dan persaudaraan. Masing-masing kelompok mempunyai karakteristik kegiatan serta daya beli terhadap produk wisata yang ditawarkan. Masyarakat bukan hanya sekitar kebun yang bisa menikmati dengan adanya agro wisata, tetapi juga masyarakat dari kabupaten sekitarnya.

Kegiatan wisata di Wisata Agro Gunung Masi secara umum terbagi menjadi dua kegiatan utama yaitu kunjungan dan menginap (wisata). Berdasar pengelompokan hasil pendapatan wisata agro, sumber pemasukan terbesar didapatkan dari kegiatan kunjungan yang terdiri dari karcis masuk, tour kebun dan pabrik, kegiatan makanan dan minuman, serta penggunaan aula yang bisa mencapai tiga kali lipat pendapatan dari penginapan. Sedangkan kerugian yang dialami lebih banyak terjadi pada penginapan dan kolam renang akibat pembiayaan insidental dalam perbaikan dan pemeliharaan. Diantara kegiatan kunjungan tersebut pemasukan dari karcis masuk juga yang terbesar pemasukan dari hotel, villa dan cottage termasuk dari kegiatan makanan dan minuman (konsumsi dan counter madu) menjadi yang terbesar dibanding kegiatan lainnya sehingga pengembangan sektor ini akan lebih dapat meningkatkan laba perusahaan dimasa mendatang. Kegiatan wisata pada suatu daerah akan memberikan keuntungan secara langsung maupun tidak langsung. Keuntungan langsung diantaranya adalah (1) hasil transaksi bisnis wisata, sebagai bisnis primer lokasi wisata; (2) pendapatan (income) oleh pekerja dan pemilik modal dari sewa, bunga, deviden dan sebagainya; (3) sektor swasta dan sektor informal dan (4) pendapatan pemerintah baik pemerintah setempat maupun nasional. Keuntungan tidak langsung diperoleh dari cabang-cabang usaha atas nama (derivasi) bisnis utamanya sebagai akibat efek melipatganda (*multiplier effect*) dan induksi bisnis wisata yaitu bisnis-bisnis sekunder, tertier dan seterusnya.

C. Analisa dan Pembahasan

Terhadap paparan di atas secara umum dapat diberikan kajian dan analisa sebagai berikut:

1. Dalam memori Penjelasan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) disebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan asas sederhana, murah dan mudah dimengerti. Khusus Pasal 19 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menunjukkan bahwa sebagai Instruksi dari Pemerintah agar diselenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. Namun dalam hal ini ditemukan masalah perolehan hak atas tanah (HGU) sejak permohonan sampai dengan terbitnya sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang memerlukan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Oleh karena itu perlu diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah dasar-dasar/peraturan pelaksanaan disamping peraturan pelaksanaan yang telah ada seperti ketentuan yang mengatur pedoman pendaftaran tanah, tata cara perolehan hak atas tanah, biaya pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan proses pendaftaran tanah untuk Instansi pemerintah melibatkan banyak pihak dan sangat kompleks, sedang jaminan kepastian sebagai subyek hak sangat dibutuhkan sebagai bukti yang kuat terhadap kemungkinan terjadinya masalah okupasi ilegal oleh penduduk sekitar dari golongan ekonomi lemah di pedesaan seperti pendudukan, penjarahan, penggarapan dan penghunian tanah-tanah perkebunan.
2. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam pendaftaran tanah, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan sistem publikasinya : sistem negatif tetapi mengandung unsur positif karena akan menghasilkan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23, Pasal 32, pasal penyempurnaan yang dilakukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 antara lain :
 - a. Pengertian pendaftaran tanah itu sendiri
 - b. Asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya yaitu disamping memberikan kepastian hukum juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis dari suatu bidang tanah.
 - c. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Namun untuk 5 tahun ke depan sudah saatnya untuk

memberikan penyempurnaan lebih lanjut tentang pengaturan prosedur pengumpulan data fisik dan data yuridis yang berkaitan dengan pendaftaran tanah pertama kali untuk Hak Guna Usaha dengan lebih singkat lagi, dengan tidak meninggalkan kecermatan dan ketelitian dalam proses pengumpulan datanya dengan menggunakan teknologi yang telah berkembang maju.

Alasannya :

- Kebutuhan pemegang hak akan kepastian hukum sebagai subyek hak sangat berpengaruh sekali terutama dalam kelangsungan pengembangan usaha dan keamanan dalam kegiatan usaha dari gangguan pihak lain.
- Dengan perkembangan agrobisnis yang semakin pesat, kiranya sudah waktunya untuk mempertegas kembali peraturan yang mengatur proses pengurusan perolehan HGU karena dengan memiliki sertifikat, maka pemegang hak akan memperoleh jaminan yang kuat dalam melaksanakan usahanya dan tanaman yang diusahakan dapat tumbuh berkembang dengan baik sehingga dapat berproduksi sesuai dengan yang diharapkan. Sehingga beban biaya pendaftaran tanah dengan berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1998 dan Undang - Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB cukup memberatkan bagi pemohon hak atas tanah (HGU) karena nilai nominalnya sangat besar, sehingga perlu ditinjau kembali karena dapat merupakan salah satu penghambat proses pendaftaran tanah. Kegiatannya terdiri dari pengukuran dan Penerbitan Surat Ukur.

C. 1. Pengukuran.

Kegiatan pengukuran dilaksanakan Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan, Juru ukur dan Pihak dari pemohon yaitu PT.Perkebunan Nusantara VIII (Persero) disertai Aparat Desa. Pengukuran dilakukan secara bertahap pada waktu yang ditentukan atau disepakati. Setelah proses pengukuran selesai maka dibuatlah Berita Acara Pengukuran lahan yang didalamnya para saksi dan pemegang hak lain yang berbatasan dengan lahan tersebut turut pula dimintai persetujuan. Hal ini dikukuhkan dalam pembubuhan tandatangan.



Tim dengan Kabid Pengukuran Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat di Bandung.

C. 2. Penerbitan Surat Ukur.

Dalam hal ini yang bertanggung jawab adalah Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan serta Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam proses penerbitan surat ukur untuk kebun Gunung Mas.

Surat ukur diterbitkan setelah data yuridis atas tanah tersebut beserta hasil pengukuran oleh Juru ukur telah selesai dan Pihak pemohon (PT.Perkebunan Nusantara VIII (Persero)) telah membayar biaya pengukuran dan pembuatan surat ukur.

C. 3. Pemeriksaan Tanah

Susunan dan tugas Pemeriksaan Tanah B diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 1992 tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksa Tanah. Kewenangan Panitia Pemeriksa Tanah B adalah panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan yang berhubungan dengan HGU.

Tugas Panitia B adalah :

1. Mengadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan HGU serta syarat-syarat lain mengenai bonafiditas, kemampuan dan kesanggupan akan usahanya.
2. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai status, dasar perolehan, kondisi, luas, batas tanahnya dan kepentingan-kepentingan lainnya.
3. Menentukan sesuai atau tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan usaha yang akan dilakukan pemohon
4. Mengadakan pemeriksaan/konstataasi mengenai penguasaan dari pengusahaan tanah yang dimohon HGU
5. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Bila dalam proses pemeriksaan tanah, Panitia B menemukan ada ketidaklengkapan data yuridis dan data fisik, maka BPNA menyerahkan kembali data tersebut kepada si pemohon untuk melengkapinya. BPN membuat catatan mengenai data apa saja yang harus dilengkapi oleh si pemohon. Setelah pemohon melengkapinya kemudian berkas dikembalikan lagi ke BPN untuk kemudian diperiksa lagi oleh Panitia B.

C. 4. Penerbitan Sertipikat

Setelah menerima Surat Keputusan Pemberian HGU yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, dalam jangka waktu seperti yang tertera dalam Surat Keputusan tersebut, maka pemegang hak berkewajiban untuk segera menyatakan kesediaannya menerima pemberian HGU kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan syarat :

- Telah membayar lunas uang pemasukan pada Negara sejumlah yang tertera dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya
- Telah membayar lunas BPHTB
- Telah membayar lunas biaya pendaftaran tanah
- Sertifikat No.295-Desa Tugu Selatan berakhir tanggal 3 Juli 2033 Surat Ukur tanggal 2 Juli 2008 luas 7.752.817 M tercatat atas nama PT. Perkebunan Nusantara VIII (Persero) berkedudukan di Bandung

Sertifikat No.296/Desa Tugu Selatan berakhir tanggal 3 Juli 2033 surat ukur tanggal 2 Juli 2008 No.17 /Tugu Selatan/2008 luas 1.056.883 M tertulis atas nama PT Perkebunan Nusantara VIII.

C.5. Tanggapan Masyarakat Sekitar Kebun

Pengembangan suatu kawasan wisata tidak lepas dari peran serta masyarakat sekitarnya. Masyarakat sekitar Kebun Gunung Mas sebagian besar berprofesi sebagai petani, peternak dan buruh, baik dari usaha pertanian masyarakat sendiri, maupun pertanian yang berhubungan dengan kebun Gunung Mas. Pengenalan potensi wilayah baik alam maupun masyarakatnya akan dapat memberikan hasil maksimal untuk menerapkan konsep pengembangan. Bentuk bangunan dengan konsep alam pertanian (perkebunan) akan dapat memberikan image keindahan alam dalam benak pengunjung ditunjang dengan aktivitas masyarakat sekitar di sektor pertanian dengan produk-produk pertanian disepanjang jalan menuju wisata agro.

D. Hambatan - Hambatan yang Dihadapi PT. Perkebunan Nusantara VIII.

Proses perolehan Hak Guna Usaha yang hingga kini belum selesai untuk kebun Gunung Mas disebabkan hambatan-hambatan yang dihadapi terdiri dari beberapa aspek :

1. Lemahnya Koordinasi antar Instansi yang terkait.

Khususnya untuk luas tanah yang lebih dari 200 Ha (Dalam hal ini berkaitan dengan kewenangan BPN Pusat sebagai Instansi yang menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha, sehingga perolehan HGU memerlukan waktu yang lama.

2. Kurangnya Tenaga Sumber Daya Manusia (SDM)

Permasalahan yang dihadapi oleh PT. Perkebunan Nusantara VIII (Persero) khususnya yang berkaitan dengan HGU perlu ditangani oleh tenaga SDM yang cakap, trampil dan berpengalaman dalam bidangnya. Kurangnya jumlah personil dalam Urusan Hukum/Agraria PT.Perkebunan Nusantara VIII (Persero) menyebabkan target yang telah direncanakan untuk dapat diselesaikan tidak dapat terpenuhi. Dalam hal ini tenaga personil di urusan Hukum/agraria PT. Perkebunan Nusantara VIII (Persero) hanya 4 orang, termasuk pejabat yang menangani kasus keagrariaan.

3. Adanya Masalah Yang Bersifat Teknis

Hambatan lain yang sangat berpengaruh yaitu :

- Hilangnya patok-patok sebagai tanda batas sehingga menghambat kelancaran dalam proses pendaftaran tanah.
- Keadaan topografis tanah yang terdiri dari jurang, sungai dan hutan sangat sulit untuk dijelajahi menyebabkan proses pemetaan berlangsung lama karena diperlukan penentuan titik-titik dasar teknik sebagai pembuatan pembuatan peta bidang tanah secara lebih cermat dan lebih teliti.

4. Administrasi Yang Lemah

Tertib administrasi yang berkaitan dengan pertanahan terutama yang berkaitan dengan penyimpanan data yang berkaitan dengan HGU di lingkungan PT. Perkebunan Nusantara VIII (Persero) merupakan sarana pendukung dalam perolehan HGU. Dengan sistem administrasi yang tertata dengan baik maka diperoleh kemudahan dalam pencarian data yang diperlukan secara cepat dan kesalahan dalam pemberian informasi yang diperlukan dapat dihindari. Namun hal ini merupakan salah satu hambatan disebabkan ruang yang tersedia untuk penyimpanan data belum memadai.

E. Upaya Penyelesaian yang ditempuh oleh PT.Perkebunan Nusantara VIII (Persero)

:

Terhadap hambatan-hambatan yang dialami tersebut di atas, PT. Perkebunan Nusantara VII (Persero) mengambil upaya penyelesaian sebagai berikut :

1. Mengadapi masalah kurangnya koordinasi terutama untuk perolehan HGU yang luasnya > 200 Ha. (Berkaitan dengan kewenangan BPN Pusat), PT. Perkebunan Nusantara VIII (Persero) meminta bantuan dan dukungan dari Departemen Keuangan dan Kementrian BUMN selaku lembaga yang berperan sebagai kuasa pemegang saham dalam PT. Perkebunan Nusantara VIII (Persero) untuk mengadakan koordinasi dengan BPN Pusat secara terpadu dan menyeluruh sehingga permasalahannya dapat ditangani.
2. Untuk menyelesaikan kekurangan tenaga SDM Urusan Hukum/Agraria di PT. Perkebunan Nusantara VIII (Persero) ,instansi ini telah mengadakan rekrutmen pegawai secara intern. Namun karena penempatan SDM memakai sistem efektif dan efisien dalam penggunaan tenaga hingga saat ini jumlah personil belum bertambah dan rekrutmen tersebut untuk menggantikan tenaga SDM yang sudah pensiun. Tapi

mengenai penambahan ketrampilan dan pengalaman telah dilakukan dengan mengikut sertakan karyawan dalam seminar, lokakarya yang berkaitan dengan masalah pertanahan dan masalah hukum pada umumnya. Serta untuk menumbuhkan loyalitas dan rasa tanggung jawab yang tinggi terhadap perusahaan diberikan reward berupa bonus/insentif bila perusahaan dalam tahun berjalan memperoleh laba dan penghargaan pada karyawan yang telah memiliki masa kerja 25, 30, 35 tahun tanpa terputus dalam perusahaan.

3. Kendala yang bersifat teknis dapat diatasi dengan memasang patok-patok yang sulit untuk dicabut/diangkat atau dihilangkan yaitu dengan memasang tanda batas/patok permanen dan mengaktifkan tenaga - tenaga waker yang ada di kebun-kebun untuk mengawasinya. Sebagai proses pemetaan yang telah dilaksanakan dengan keadaan topografis tanah yang sulit dijelajahi yaitu dengan pemotretan melalui udara/fotogrametri dan cara menentukan titik dasar teknik melalui Global Positioning System (GPS)
4. Untuk mengatasi kurang tertibnya administrasi upaya yang telah ditempuh adalah perencanaan ruang kerja yang lebih nyaman dimana masih dalam tahap pembangunan gedung dan perbaikan penataan , penyimpanan arsip/dokumen serta melaksanakan tertib administrasi yang berkaitan dengan pertanahan secara berangsur-angsur telah dilaksanakan.
5. Terhadap penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian haknya,perlu ada upaya yang sungguh-sungguh dari pihak Badan Pertanahan Nasional agar lebih tegas dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan.
6. Harus ada sinkronisasi antar instansi agar dalam menerapkan aturan tidak tumpang tindih atara Pemerintah Daerah dengan Badan Pertanahan Nasional sehingga Perkebunan Gunung Mas ragu-ragu dalam menentukan penggunaan tanah. Dalam kasus ini Perkebunan Gunung Mas akan mengikuti aturan yang mana, disatu pihak Pemerintah Daerah “mengijinkan” lokasi tersebut dibangun untuk hotel, villa dan cottage tetapi dilain pihak Badan Pertanahan Nasional melarang lokasi tersebut dibangun dengan alasan hal ini akan bertolak belakang dengan keputusan pemberian haknya.
7. Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.2/002/0075/BPT/2009 tetang Pemberian Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah kepada Perkebunan Gunung Mas, tentu saja sangat bertentangan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomo 56/HGU/BPN/2004 tetang Pemberian Hak Guna Usaha terletak di Kabupaten Bogor,

Jawa Barat, dimana dalam ketentuannya “ setiap perubahan penggunaan tanah dan setiap bentuk perbuatan hukum yang bermaksud untuk mengalihkan Hak Guna Usaha atas tanah perkebunan tersebut baik seluruhnya maupun sebagian, diperlukan ijin terlebih dahulu dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

8. Surat dari masyarakat bernama Ponco Nugroho dengan surat tanggal 30 Juli 2015 yang intinya keberatan adanya pembangunan villa yang disewakan dan menjadi bisnis yang dilakukan secara sistematis. Surat tersebut mendapat tanggapan dari Badan Pertanahan Nasional dengan surat No.4078/15.1-600/IX/2015 tanggal 29 September 2015 dan surat dari Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat tanggal 18 November 2015 No.1559/10.32/XI/2015 yang intinya memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mengadakan penelitian atas tanah Perkebunan Gunung Mas yang beralih fungsi menjadi villa yang disewakan. Sampai hari ini kedua surat tersebut tidak jelas apakah sudah dijawab oleh Gunung Mas ataupun belum, karena sampai diadakan penelitian tidak ada kejelasan dijawab tidaknya surat tersebut,

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan :

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan :

1. Proses Perolehan tanah untuk HGU di lingkungan PT.Perkebunan Gunung Mas dilaksanakan melalui 6 tahap yaitu proses *project proposal* dan *constatering rapport* , proses Risalah Aspek Tata Guna Tanah, proses surat ukur, proses Sidang Panitia B, Proses Rekomendasi Gubernur, Proses Penerbitan Sertipikat HGU dimana tahap-tahap tersebut saling terkait dan melibatkan banyak pihak oleh karena itu membutuhkan jangka waktu yang lama dalam pengurusannya.
2. Pada tiap-tiap tahapan melibatkan instansi terkait, sehingga pada tahap peninjauan lokasi apabila ditemukan adanya penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya seharusnya dipertimbangkan untuk dikeluarkan dari Hak Guna Usaha.
3. Pembangunan hotel, villa dan cottage di areal Hak Guna Usaha jelas sangat bertentangan dengan tujuan pemberiannya sehingga apabila hal ini dilaporkan pada pejabat berwenang yang memberikan hak tentu saja akan menjadi pertimbangan agar hotel, villa dan *cottage* dikeluarkan dari arel Hak Guna Usaha. Oleh karena itu disarankan kepada pemohon (PT Nusantara VIII) agar mengajukan Hak Guna Bangunan atas areal yang menjadi area agrowisata.
4. Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.2/002/0075/BPT/2009 tentang Pemberian Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah Kepada PT Perkebunan Nusantara VIII (Persero) Perkebunan Gunung Mas Untuk Kegiatan Wisata Agro, sangat bertentangan dengan keputusan pemberian hak. Hal ini menjadi dasar PT Perkebunan Nusantara VIII (Persero) untuk membangun hotel, villa dan cottage.
5. Obyek Agro Wisata PT Perkebunan Nusantara VIII di Jawa Barat yang mempunyai kasus serupa dengan Perkebunan Gunung Mas, adalah Perkebunan Ciwidey, Perkebunan Malabar, (Kabupaten Bandung), Perkebunan Ciater (Kabupaten Subang), Perkebunan Sukawana (Kabupaten Bandung Barat), Perkebunan Tenjo Resmi (Kabupaten Sukabumi).
6. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PT. Perkebunan Nusantara VIII (Persero) Perkebunan Gunung Mas adalah sebagai berikut : Kurangnya koordinasi dengan

instansi terkait, keterbatasan tenaga SDM adanya kendala yang bersifat teknis, dan kurang tertibnya administrasi;

7. Upaya penyelesaian yang ditempuh oleh PT.Perkebunan Nusantara VIII (Persero) antara lain meminta dukungan dari Kementrian BUMN dan Departemen Keuangan untuk mengadakan koordinasi secara terpadu dan menyeluruh dengan BPN Pusat,

B. Saran-saran :

1. Kementerian Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional agar lebih tegas dan perlu masukan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebelum menerbitkan Hak Guna Usaha, agar kerugian pada negara dapat dihindari.
2. Agar dikemudian hari pemegang Hak Guna Usaha yang tidak mematuhi perundang undangan yaitu dengan membangun hotel, villa dan cottage, maka Hak Guna Usaha hapus dan tanah menjadi tanah negara.
3. Mengingat perkembangan jaman dimana untuk setiap pembangunan selalu memerlukan tanah, maka perlu diperlancar penyelesaian permohonan hak atas tanah dan jangka waktu penyelesaian pengurusan pendaftaran hak atas tanah sampai dengan terbitnya sertipikat tanah untuk Instansi Pemerintah Khususnya Badan Usaha Milik Negara perlu diprioritaskan. Sebab tanah merupakan asset bagi Instansi pemerintah dan sangat rawan terhadap kemungkinan okupasi ilegal dari pihak lain.Hal ini juga untuk menghindari adanya suatu perselisihan karena tidak adanya suatu kepastian mengenai subyek haknya.
4. Untuk proses pendaftaran hak atas tanah bagi Badan Usaha Milik Negara atau Instansi pemerintah lainnya perlu adanya kepastian tentang jangka waktu penyelesaian dengan pengaturan secara khusus dalam suatu peraturan sebab petunjuk pelaksanaan tentang tata cara pengurusan hak dan penyelesaian sertipikat tanah untuk Instansi pemerintah yang diatur tidak mengatur secara terperinci mengenai jangka waktu yang diperlukan dalam setiap tahap pada proses pengurusan HGU.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman dan Soerjono, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, 2003, Jakarta.
- Abdurrahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria (Seri Hukum Agraria V)*, Alumni, 1983, Bandung.
- AP. Parlindungan, *Komentar atas UUPA*, Mandar Maju, 1990, Bandung.
- , *Berakhirnya Hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, 1989, Bandung.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni, 1993, Bandung.
- Harsono, Boedi, 1997, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya. Jilid I. Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- , *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah)*, Edisi Keenambelas, Djambatan, 2004, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*, Arani, 1973, Bandung.
- , *Praktek Permohonan Hak atas Tanah*, Rajawali Press, 1991, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, cetakan Pertama, Arkola, 2003, Surabaya.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak - Hak atas Tanah*, Kencana, 2005, Jakarta.
- Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, 1992, Jakarta
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, 1984, Jakarta.
- Maria Sumardjono Sw, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, 1982, Yogyakarta
- Rahardjo Satjipto, *Hukum Pertanahan : Pemberian Hak atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, 2002, Jakarta.
- Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia, Masa Baru*, 1962, Bandung
- Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksananya dalam Praktek*, Mandar Maju, 1997, Bandung
- Sembiring, Julius, “Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agrara” dalam Jurnal *Bhumi*, Volume 2 Nomor 2 November 2016, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sofyan Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Ghalia Indonesia, 1997, Jakarta
- Suandra Wayan, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, 1991, Jakarta.

Suardi, *Hukum Agraria*, cetakan pertama, Badan Penerbit Islam, 2005, Jakarta

Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, 2001, Bandung. Peraturan Perundang – Undangan.

Peraturan Perundang-Undangan Bidang Hak-Hak Atas Tanah, Badan Pertanahan Nasional Tahun 2005.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

<http://ditjenbun.pertanian.go.id/tinymcpuk/gambar/file/statistik/2016/SAWIT%202014-2016.pdf>, diunduh tgl. 2 Februari 2017 jam 14.50.