

Perjanjian Pengusahaan Tanah Ulayat Oleh Perusahaan Dengan Masyarakat Hukum Adat di Indonesia

Iga Gangga Santi Dewi, Yuli Prasetyo Adhi, Agung Basuki Prasetyo
Universitas Diponegoro
email: ganggasanti@gmail.com

Abstract

The national land law does not stipulate that the company's usufructuary rights can be cultivated on management rights land and customary law community land becomes management rights. This study aims to identify and analyze the process of ulayat land concession agreements by companies and the status of ulayat lands if the agreement between the company and customary law communities related to ulayat land concessions has ended and uses a normative juridical method, namely the data source used is secondary data, obtained from official documents, books and written reports. The results begin with a land use agreement, the status of communal land changes after the agreement expires with management rights to which the company's usufructuary rights apply. The agreement on the use of customary law community land by the company, namely HPL on top of HGU, benefits both parties. The company will receive large revenues, while the customary law community will receive compensation and annual mandatory money which can be used to improve the economy of their customary law community. .

Keywords: business agreement, customary land, company.

Ringkasan

Hukum tanah nasional (UUPA) tidak diatur bahwa hak guna usaha perusahaan dapat diusahakan diatas tanah hak pengelolaan dan tanah ulayat masyarakat hukum adat menjadi hak pengelolaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis proses perjanjian pengusahaan tanah ulayat oleh perusahaan dan status tanah ulayat apabila perjanjian antara perusahaan dan masyarakat hukum adat terkait pengusahaan tanah ulayat telah berakhir. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu sumber data yang digunakan adalah data sekunder, diperoleh dari dokumen resmi, buku-buku, laporan tertulis lainnya, serta kamus dan ensiklopedia. Hasil penelitian proses usaha tanah diawali dengan perjanjian pemanfaatan tanah, tanah digunakan usaha perusahaan kemudian pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat terkait Hak Pengelolaan oleh Masyarakat hukum adat dan Hak Guna Usaha oleh Perusahaan, sedangkan status tanah ulayat setelah jangka waktu perjanjian berakhir maka tanah hak pengelolaan yang diatasnya berlaku hak guna usaha perusahaan akan kembali menjadi tanah ulayat. Perjanjian pemanfaatan tanah ulayat masyarakat hukum adat oleh perusahaan yakni Hak Pengelolaan diatas Hak Guna Usaha menguntungkan kedua belah pihak. Perusahaan akan memperoleh pendapatan besar, sedangkan

masyarakat hukum adat akan mendapatkan kompensasi dan uang wajib tahunan yang dapat digunakan untuk meningkatkan ekonomi masyarakat hukum adatnya.

Kata Kunci: perjanjian usaha, tanah ulayat, perusahaan.

A. Pendahuluan

Tanah sebagai permukaan bumi di Indonesia diatur dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan istilah Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berdasarkan Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Pasal 3 UUPA mengakomodir eksistensi hak masyarakat hukum adat (hak ulayat) sepanjang menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan perundangan yang lebih tinggi. Eksistensi ini diperkuat dengan Pasal 5 UUPA bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan

nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan Sosialisme Indonesia. Oleh karena itu tanah masyarakat hukum adat selalu terkait dengan hak ulayat.

Penetapan sebagai Masyarakat Hukum Adat (MHA) harus berdasarkan aturan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014, yang menyatakan bahwa Masyarakat Hukum Adat (MHA) adalah Warga Negara Indonesia yang memiliki karakteristik khas, hidup berkelompok secara harmonis sesuai hukum adatnya, memiliki ikatan pada asal usul leluhur dan atau kesamaan tempat tinggal, terdapat hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungan hidup, serta adanya sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, budaya, hukum dan memanfaatkan satu wilayah tertentu secara turun temurun. Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada

pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu.¹ Hak atas tanah diberikan pada orang pribadi maupun bersama orang lain serta dapat diberikan pada badan hukum.

Peralihan status tanah ulayat menjadi Hak Pengelolaan (HPL) kemudian di atasnya diberikan dengan Hak atas tanah yaitu Hak Guna Usaha (HGU) untuk usaha perusahaan sangat menarik untuk diteliti, karena merupakan kebijakan baru yang belum pernah terjadi di Indonesia.

Menurut Boedi Harsono,² Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Hak Ulayat mengandung 2 unsur, yaitu unsur kepunyaan yang termasuk bidang hukum perdata dan unsur

kewenangan untuk mengatur penguasaan dan penggunaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang termasuk bidang hukum publik yang pelaksanaan dilimpahkan kepada Kepala Adat sendiri atau besama-sama dengan para Ketua Adat masyarakat hukum adat bersangkutan. Hak Ulayat dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi. Hak-hak perorangan atas sebagian tanah bersama tersebut secara langsung maupun tidak langsung bersumber padanya. Pemegang Hak Ulayat adalah masyarakat hukum adat, ada yang teritorial karena para warganya bertempat tinggal di wilayah yang sama.

Berdasarkan Pasal 28 UUPA, “Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.” Atas permintaan pemegang hak dan mengingat

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 288

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Trisakti, Jakarta, 2016, hlm. 280.

keadaan perusahaan jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan³.

Tanah Hak Pengelolaan (HPL) adalah tanah negara yang pelaksanaan wewenangnya sebagian diberikan kepada pemegangnya. Sedangkan tanah ulayat adalah tanah yang berada di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah.

Tanah ulayat adalah tanah suatu masyarakat hukum adat. Menurut Boedi Harsono, hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.⁴ Subyek hak ulayat adalah masyarakat persekutuan

adat dalam keseluruhannya, yakni seluruh nusantara ini, masyarakat menguasai hakulayat tidak boleh di tangan oknum pribadi tetapi harus di tangan masyarakat. Obyek hak ulayat meliputi tanah (daratan), air, tumbuh-tumbuhan (kekayaan alam) yang terkandung di dalamnya dan binatang liar yang hidup bebas dalam hutan.⁵

Proses perjanjian pengusahaan tanah ulayat dan status hak atas tanah MHA setelah berakhirnya perjanjian akan dibahas dalam penelitian ini yang berjudul “Tinjauan Hukum Perjanjian Pengusahaan Tanah Ulayat Oleh Perusahaan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.”

Berdasarkan paparan di atas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut: bagaimana proses perjanjian pengusahaan tanah ulayat oleh perusahaan menurut Peraturan Pemerintah no. 18

³ I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Jakad Media Publising, Surabaya, 2020, hlm.53.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2012, hlm.81.

⁵ Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm. 109.

Tahun 2021 dan bagaimana status tanah ulayat masyarakat hukum adat apabila Hak Guna Usaha Perusahaan telah berakhir.

B. Metode Penelitian,

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif⁶. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian ini dilakukan terhadap bahan hukum sekunder yang meliputi peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan, dan teori hukum serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan.

Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan.⁷

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan melukiskan tentang suatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Kualitatif, yaitu menggambarkan fenomena atau fakta penelitian secara apa adanya. Penulis berusaha mengungkapkan akta-fakta yang selengkap-lengkapnyanya dan apa adanya dengan spesifikasi penelitian tersebut.

Metode pengumpulan data yang didasarkan pada sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini, data dikumpulkan dengan cara mengambil sumber dari penelitian kepustakaan yang diperoleh dari perundang-undangan antara lain, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021. Data penelitian berasal dari literatur atau hasil penulisan para sarjana yang berupa buku yang berkaitan dengan pokok pembahasan.

⁶Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 13.

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan*

Singkat, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 13.

Penelitian hukum ini menggunakan analisis yang dilakukan adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu yang tidak berbentuk angka dan berdasarkan uraian kalimat atau data tidak dianalisis menggunakan statistik maupun sejenisnya. Selanjutnya, penulis menarik suatu kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus berdasarkan teori yang ada.

C. Pembahasan

1. Pengusahaan Tanah Ulayat menjadi Hak Pengelolaan oleh Perusahaan menurut Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021

Hukum tanah nasional Indonesia mengakui dan menghormati adanya hak-hak tradisional dari kesatuan masyarakat hukum adat atau yang serupa dengan itu, sepanjang pada kenyataannya masih ada dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan.

Hak ulayat pada masyarakat hukum adat dapat diketahui dari kegiatan sehari-hari masyarakat adat dengan ketua adat yang memimpin dan mengatur adatnya. Hak ulayat dengan tanah ulayat MHA diakui apabila ada unsur-unsur: lembaga hukum adat, kawasan adat, keterikatan batin MHA dengan tanah adatnya, berwenang atas tanah perseorangan dengan unsur kebersamaan menurut hukum adat mereka.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi MHA, pemerintah mengatur tanah ulayat MHA berdasarkan Peraturan Menteri ATR/ KBPN No. 18 tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat. Penatausahaan tanah ulayat MHA dilakukan berdasarkan penetapan pengakuan dan perlindungan MHA yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum

Adat (Permendagri Nomor 52 Tahun 2014).

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/ KBPN No. 18 tahun 2019: permohonan penatausahaan tanah MHA ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, meliputi pengukuran, pemetaan dan pencatatan dalam daftar tanah. Pengukuran dilakukan pada batas bidang tanah MHA yang telah diakui negara. Dilanjutkan pemetaan bidang tanah MHA masuk pada peta pendaftaran tanah. Ketentuan norma pengukuran dan pemetaan bidang tanah dengan diberikan NIBT (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) lingkup wilayah Kabupaten/Kota. Selanjutnya tanah MHA dicatat dalam daftar tanah di Kantor Pertanahan/BPN setempat.

Perusahaan yang ingin menjalankan usahanya di tanah ulayat harus melakukan proses sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku. Aturan tersebut antara lain hukum agraria nasional (UUPA), PP No. 18 tahun 2021

dan PermenATR/KBPN No. 18 Tahun 2019.

Usaha perusahaan dengan menggunakan tanah masyarakat hukum adat (tanah ulayat) wajib melalui proses perizinannya. Sebelum mengajukan izin, perusahaan melakukan perjanjian dengan masyarakat hukum adat baik dibawah tangan maupun secara notariil (di hadapan pejabat yang berwenang) dengan diketahui ketua adat maupun kepada desa setempat.

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua pihak, hal mana pihak satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, serta pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu⁸. Pengertian ini bahwa perjanjian merupakan janji baik lisan atau tertulis mempunyai fungsi sebagai alat bukti dikemudian hari apabila terjadi sengketa antara pihak yang membuat perjanjian.

Beberapa perjanjian telah ditetapkan bentuknya oleh

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.

peraturan perundang-undangan, apabila bentuk ini dilanggar maka perjanjian itu tidak sah, seperti perjanjian Hak Tanggungan dengan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan yang harus dibuat dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Perjanjian yang ditetapkan pemerintah harus berdasarkan syarat sahnya sebuah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer.

Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata terkait perjanjian atau persetujuan, menerangkan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Perjanjian pemanfaatan tanah antara Perusahaan dengan MHA berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya

kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya, cakap para pihak yang melakukan perjanjian, hal tertentu yang ditentukan dalam perjanjian dan adanya suatu sebab halal yang tidak bertentangan dengan kesusilaan, etika dan peraturan yang berlaku.

Melaksanakan suatu hubungan hukum untuk menjamin suatu kepastian hukum atau kekuatan dalam hal pembuktian dari suatu perbuatan hukum dapat dilakukan dengan hubungan tertulis ataupun lisan. Perbuatan hukum tertulis lebih disarankan karena perbuatan hukum tersebut telah diatur dalam peraturan-peraturan yang ada.⁹

Tanah Ulayat adalah tanah yang berada di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah. (Pasal 1 angka 5 PP 18 Tahun 2021).

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebutkan

⁹ M.Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, Ery Agus Priyono hlm. 132.

penjelasan tentang Hak Ulayat yang dalam kepustakaan hukum adat disebut (*beschikkingsrecht*). Hak Ulayat sebagai istilah teknis yuridis yaitu hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun keluar¹⁰.

Masyarakat hukum adat adalah masyarakat yang timbul secara spontan diwilayah tertentu yang berdirinya tidak ditetapkan atau diperintahkan oleh penguasa yang lebih tinggi atau penguasa lainnya dengan rasa solidaritas yang lebih besar diantara sesama anggota yang memandang bukan sebagai anggota masyarakat orang luar dan menggunakan wilayahnya sebagai sumber kekayaan yang hanya dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh anggotanya.¹¹ Hak ulayat

merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam wilayahnya yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa “*Lebensraum*”¹².

Hak ulayat ini meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah di haki oleh seseorang maupun yang belum. Pada umumnya batas wilayah Hak Ulayat masyarakat hukum adat tidak dapat ditentukan secara pasti. Hak Ulayat menunjukkan adanya hubungan hukum antara masyarakat hukum sebagai subyek hak dan tanah wilayah tertentu sebagai objek hak.

Menurut Boedi Harsono subyek Hak Ulayat adalah masyarakat hukum adat yang mendiami suatu wilayah

¹⁰ Laporan penelitian integrasi Hak Ulayat ke dalam yurisdiksi UUPA, Depdagri Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Tahun 1978.

¹¹ Maria Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi, Kompas, Jakarta, 2001, hlm.56.

¹² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm.185-186.

tertentu¹³. Hak ulayat adalah hak milik bersama persekutuan warga masyarakat yang mempunyai nilai kebersamaan yang bersifat magis religius serta sakral yang sudah ada sejak dahulu dan dikuasainya secara turun temurun yang oleh para ilmuwan disebut sebagai proses budaya hukum¹⁴.

Selanjutnya Bushar Muhammad mengemukakan objek Hak Ulayat meliputi:

a. Tanah (daratan), b. Air (perairan seperti : kali, danau, pantai serta perairannya), c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon buah-buahan, pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya). d. Binatang liar yang hidup bebas didalam hutan.

Objek hak ulayat adalah semua tanah dan seisinya dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan. Hak ulayat meliputi semua tanah, maka dalam lingkungan

masyarakat hukum adat yang tidak ada sebagai "res nullius", hak ulayat mempunyai sifat atau karakteristik berlaku ke luar dan ke dalam. Kewajiban ketua adat bersumber pada hak tersebut yaitu memelihara kesejahteraan, kepentingan anggota masyarakat hukumnya, mencegah terjadinya perselisihan dalam penggunaan tanah dan apabila terjadi sengketa kepala adat wajib menyelesaikannya.

Memperhatikan hal tersebut maka pada prinsipnya ketua adat diperbolehkan mengasingkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian tanah wilayahnya kepada siapapun. Hal ini mengandung arti bahwa, ada pengecualian dalam hal ini anggota masyarakat hukum adat diberikan kekuasaan untuk menggunakan tanah yang berada pada wilayah hukumnya. Agar tidak terjadi sengketa antara warga maka perlu memberitahukan hal tersebut kepada ketua adat yang tidak bersifat permintaan ijin membuka tanah. Keadaan inilah yang

¹³ Boedi Harsono, Ibid, hlm. 182.

¹⁴ Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012, hlm. 202.

disebut dengan kekuatan berlaku ke dalam. Sedangkan terhadap sifat berlaku ke luar adalah hak ulayat dipertahankan dan dilaksanakan oleh ketua adat dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan terhadap orang asing atau bukan anggota masyarakat yang bermaksud ingin mengambil hasil hutan atau membuka tanah dalam wilayah hak ulayat tersebut.¹⁵

Menurut Boedi Harsono "bahwa terciptanya hak ulayat sebagai hubungan hukum konkret pada asal mulanya diciptakan oleh nenek moyang atau sesuatu kekuatan gaib."

Dalam perjanjian pemanfaatan tanah ulayat oleh perusahaan tersebut harus disebutkan tanah dikelola untuk usaha apa, jenis usaha, penentuan tarif dan atau uang wajib tahunan dan ketentuan yang telah diatur dalam peraturan yang berlaku sehingga jelas hak atas tanah apa yang akan diberikan untuk perusahaan tersebut. Penentuan

tarif dan/atau uang wajib tahunan wajib dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan tanah antara masyarakat hukum adat selaku pemegang HPL dengan perusahaan yang akan mengusahakan tanah HPL tersebut. Demikian juga jangka waktu yang diperjanjikan untuk mengelola tanah. Setelah diadakan perjanjian, kemudian perusahaan mengajukan izin lokasi pada pemerintah daerah setempat dengan melampirkan salinan kopi perjanjian pengusahaan tanah yang dibuat antara perusahaan dengan MHA.

Perjanjian pemanfaatan tanah antara perusahaan dengan MHA memuat identitas para pihak letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan, pemanfaatan tanah dan/atau bangunan yang akan didirikan, ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah, pembebanan, perubahan dan batalnya hak yang diberikan di atas tanah HPL, besaran tarif dan/atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya serta

¹⁵ Bushar Muhammad, Pokok-Pokok Hukum Adat, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hlm.13.

persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi dan pembatalan perjanjian”.

Tahap Persiapan Permohonan Hak Pengelolaan (HPL) MHA, antara lain:

- a. Pengajuan permohonan HPL, tanah harus dikuasai secara fisik oleh MHA dengan dibuktikan data fisik dan data yuridis oleh BPN setempat.
- b. Cara memperoleh tanah untuk HPL dari tanah ulayat.
- c. MHA memperoleh tanah atas perjanjian pemanfaatan tanah menurut permohonan HGU diatas HPL oleh perusahaan.
- d. Tanah ulayat tidak dilekati hak tanah dan tidak termasuk kawasan hutan negara serta konservasi.

Bidang Tanah HPL diukur berdasarkan permohonan MHA yaitu dengan mengajukan permohonan pengukuran bidang tanah setelah mendapatkan dan tanah telah dikuasainya, kemudian

tanah diukur hasilnya dimasukkan dalam Peta Bidang Tanah dan apabila terdapat areal penyangga, sempadan badan air dan/atau lahan konservasi bidang tanah tersebut akan diukur juga.

Pengajuan HPL tanah ulayat MHA diselenggarakan dengan:

- a. Permohonan HPL tanah ulayat MHA ditujukan pada Kepala Badan Pertanahan Nasional lokasi letak tanah ulayat.
- b. Syarat berkas difotokopi yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- c. DP4T (Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah) harus dilengkapi sesuai syarat yang ditentukan.
- d. KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) diberikan menurut luas tanah yang diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat.
- e. Penyampaian berkas dengan Surat Pengantar untuk

mendapatkan penetapan HPL tanah ulayat MHA merupakan dengan kewenangan Menteri dan atau Kepala Kantor Wilayah.

Kebenaran materiil berkas permohonan dan pernyataan penguasaan tanah secara fisik adalah tanggung jawab perdata dan pidana pemohon HPL, dalam hal ini adalah MHA.

HPL dari tanah ulayat MHA diberikan kepada masyarakat adat yang telah ditetapkan sebagai MHA (Pasal 32 PP 18 Tahun 2021). Kewajiban pemegang HPL dalam hal ini MHA yaitu memanfaatkan tanahnya menurut ketentuan yang ditetapkan, mencegah kerusakan tanah, memelihara tanah dan meningkatkan kesuburan serta menjaga lingkungan hidup, pengawasan fungsi konservasi sempadan perairan, merencanakan pemanfaatan ruang dengan terintegrasi rencana tata ruang, melepaskan HPL apabila diberikan hak milik untuk kepentingan umum dan

melaporkan setiap akhir tahun tentang pemanfaatan tanah HPL.

Hal-hal yang dilarang oleh pemegang HPL, antara lain menutup bidang tanah lain dari akses publik, merusak lingkungan hidup, tanah ditelantarkan, membangun permanen sehingga konservasi tanggul menjadi kurang berfungsi.

Tanah Ulayat yang dimohonkan untuk Tanah HPL harus disampaikan identitas atau kuasa pemohon disertai surat kuasa, peraturan yang menetapkan sebagai MHA, gambar denah atau peta data tanah, DP4T (Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah), pembuktian pembayaran pajak, pernyataan penguasaan fisik tanah dan bertanggung jawab bahwa tanah benar miliknya. Status tanah ulayat dan dikuasai fisik dengan iktikad baik dan perolehan tanah sesuai data pertanahan yang sebenarnya. Tanah bukan aset pemerintah.

HPL MHA yang tanahnya diusahakan oleh perusahaan dilakukan berdasarkan kerja sama

dengan perjanjian pemanfaatan tanah. Perjanjian pemanfaatan tanah adalah perjanjian kesepakatan para pihak untuk melaksanakan ketentuan hukum perdata terkait hak-hak atas tanah.

Perjanjian pemanfaatan tanah antara perusahaan dan MHA memuat identitas para pihak, letak, tanah, pengelolaan tanah, batas jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah, kompensasi dan uang wajib tahunan serta denda atas ingkar janji atas pembayaran uang wajib dan penghentian perjanjian.

Masyarakat Hukum Adat yang diwakili para pejabat adat (Ketua Adat dan pengurus adat) mengajukan permohonan Hak Pengelolaan (HPL) ke Kantor Pertanahan berkenaan perjanjian yang telah dibuat dengan perusahaan. Pengajuan permohonan HPL masyarakat hukum adat berdasarkan Pasal 17 PP No. 18 tahun 2021, yang menyatakan bahwa “dalam hal tanah HPL berasal dari tanah ulayat, MHA dapat mengajukan permohonan selama tanah ulayat

MHA tersebut tidak dilekati hak atas tanah dan tidak dalam kawasan hutan.”

HPL berasal dari tanah ulayat dapat diberikan MHA yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku yaitu Permendagri Nomor 52 Tahun 2014.

Masyarakat hukum adat diberikan Sertifikat HPL. Setelah proses HPL selesai, kemudian Perusahaan mengajukan Hak Guna Usaha (HGU) ke kantor pertanahan lokasi tanah ulayat yang telah menjadi HPL tersebut. HGU di atas HPL ditetapkan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Pemberian hak guna usaha wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan/ Badan Pertanahan Nasional. HGU terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Pemegang hak guna usaha, dalam hal ini Perusahaan yang mengusahakan tanah mendapatkan Sertipikat tanah HGU.

Tanah HGU yang diusahakan sesuai perjanjian pemanfaatan tanah yang disepakati, dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan perusahaan pada MHA. MHA dapat memberikan rekomendasi untuk memperpanjang atau memperbarui tanah HGU yang diusahakan perusahaan berdasarkan musyawarah adat.

Perpanjangan jangka waktu HGU diajukan setelah usaha perusahaan berjalan dan pembaharuan HGU di atas HPL tanah ulayat diajukan paling lama dua tahun sesudah berakhirnya jangka waktu hak guna usaha. Perpanjangan atau pembaruan HGU merupakan kewajiban perusahaan untuk mendaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional lokasi tanah berada.

Demikian maka menurut penulis HGU di atas Tanah HPL masyarakat hukum adat dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan perusahaan apabila mendapat persetujuan dari MHA. Dalam hal HGU di atas HPL maka jangka waktu perpanjangan

dan pembaruan HGU diberikan apabila tanah diusahakan secara baik dan benar sesuai perjanjian pemanfaatan tanah.

2. Status Tanah Masyarakat Hukum Adat Apabila Hak Guna Usahanya Telah Berakhir

Masyarakat hukum adat sebagai kelompok masyarakat (genealogis, teritorial, dan genealogis-teritorial) mempunyai wilayah hukum yang disebut dengan hak ulayat. Masyarakat hukum adat dengan hak ulayat tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya, sehingga eksistensi hak ulayat sangat tergantung dari eksistensi masyarakat hukum adat. Jadi jelas bahwa hak ulayat tidak dapat dimiliki/dikuasai secara individual.¹⁶

Kriteria penentu masih ada atau tidaknya hak ulayat harus dilihat pada tiga hal yakni 1). Adanya masyarakat hukum adat yang memenuhi ciri-ciri tertentu sebagai subyek hak

¹⁶ Putu Oka Ngakan, *Dinamika Proses Desentralisasi Sektor Kehutanan Di Sulawesi Selatan*. Bogor: CIFOR, 2005, hlm.14.

ulayat. 2). Adanya tanah/wilayah dengan batas-batas tertentu yang merupakan obyek hak ulayat. 3) Adanya kewenangan masyarakat hukum adat untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu.¹⁷ Adanya daya berlaku ke dalam dari hak ulayat menunjukkan bagaimana pengaturan dan penggunaan hak ulayat untuk kepentingan anggota masyarakat hukum adat yang bersangkutan.¹⁸

Pada PMATR/ KBPN 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan tanah MHA, bahwa tanah MHA adalah tanah perkumpulan adat istiadat yang terdapat daerah adat masyarakat adat yang menurut kenyataannya masih dipertahankan sampai sekarang. Penguasaan tanah ulayat selain dengan diakuinya milik perseorangan juga terdapat tanah bersama (hak ulayat).

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta, Kompas. 2001, hlm. 55.

¹⁸ Kurnia Warman dan Hengki Andora, Pola Hubungan Hukum dalam Pemanfaatan Tanah Ulayat di Sumatera Barat, *Mimbar Hukum*, Volume 26, Nomor 3, (Oktober 2014), hlm. 368.

Tanah ulayat dapat berbentuk sawah, pertanian, kebun, makam, sungai dan kawasan hutan.

Indonesia adalah negara berdasarkan hukum bukan negara atas kekuasaan belaka, oleh karena itu semua kebijakan hukum harus mengakui hak-hak warga negara, hak-hak masyarakat hukum adat masuk disini. MHA juga merupakan Warga Negara Indonesia (WNI).

Ketentuan hukum hak ulayat yaitu adanya hubungan masyarakat adat dengan wilayah dengan lingkungan alam. MHA mempunyai lembaga adat untuk pengawasan tanah adat. Ketua adat dengan masyarakat yang menggunakan hak ulayat sebagai anggota kelompok melakukan pengawasan tanah adatnya.

Setiap orang berhak untuk memanfaatkan tanah ulayat secara perseorangan. Penguasaan hak adat pada MHA berlangsung sesuai pemberian haknya untuk waktu tertentu. Meskipun terdapat hak pribadi tetapi masih termasuk hak bersama dalam MHA.

Usaha perusahaan yang dilakukan diatas tanah HPL masyarakat hukum adat dalam perjanjian disebutkan jangka waktu berakhirnya. Hal tersebut disesuaikan dengan peraturan yang mengatur tentang HGU.¹⁹HGU telah berakhir apakah diperjanjikan pula dapat diperpanjang atau tidak. Apabila tidak diperjanjikan hal tersebut tergantung dari keputusan masyarakat hukum adat apakah akan memberikan izin rekomendasi untuk dapat diperpanjang di Kantor Pertanahan atau menolak. HGU tanah untuk usaha perusahaan hapus karena berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah antara perusahaan dengan masyarakat hukum adat, untuk HGU diatas HPL. Penolakan izin perpanjangan pengusahaan tanah HGU perusahaan dari HPL MHA mengakibatkan tanah akan menjadi penguasaan atau milik MHA kembali.

¹⁹ P. Pahlefi, "Sengketa Tanah HGU Antara PT. Pagilaran Dengan Petani Di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah." *Jurnal Ilmu Hukum Jambi*, 2011, hlm. 4.

HGU perusahaan tidak diberikan kembali baik perpanjangan maupun pembaruan hak, maka bangunan beserta benda yang ada di atas tanah HGU diatur dalam klausula-klausula perjanjian pemanfaatan tanah antara perusahaan dengan masyarakat hukum adat (MHA).

Berdasarkan aturan HGU yang tidak diperpanjang otomatis HGU hapus karena berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah, untuk HGU di atas tanah HPL. Oleh karena itu menurut ketentuan Pasal 15 ayat 3 PP No. 18 tahun 2021, HGU berakhir dan HPL pun hapus maka tanah HPL masyarakat hukum adat menjadi tanah masyarakat hukum adat atau tanah ulayat kembali.

Sebelum berlakunya PP No. 18 tahun 2021, menurut Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999, kedudukan tanah Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah ulayat masyarakat hukum adat apabila jangka waktunya telah berakhir atau Hak Guna Usaha tersebut hapus berdasarkan ketentuan

perundang-undangan yang berlaku, maka tanah menjadi tanah negara.

Hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat sebagaimana diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021 diharapkan dapat menjadi solusi yang menguntungkan kedua belah pihak. Di satu sisi, investor terpenuhi kebutuhannya untuk investasi dan dapat menjamin hak atas tanahnya di atas hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat. Di sisi yang lain, masyarakat hukum adat selaku pemilik atau penguasa tanah ulayat menerima tarif dan/ atau uang wajib tahunan, selain juga tidak akan kehilangan tanah ulayatnya karena tanah ulayat kembali kepadanya setelah berakhir masa berlaku kerja sama pemanfaatan tanah ulayatnya untuk investasi.

20

²⁰ Dian Cahyaningrum, Hak Pengelolaan Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat untuk Kepentingan Investasi, Pusat Penelitian Badan Keahlian Sekretariat Jenderal DPR RI Jurnal NEGARA HUKUM: Vol. 13, No. 1, Juni 2022, hlm. 37.

Berdasarkan analisa penulis Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999 telah dicabut dan sekarang telah berlaku Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021. Sedangkan proses HGU untuk usaha perusahaan diatas tanah HPL tanah ulayat MHA berdasarkan PP 18/ 2021 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 18/ 2021 dimulai dari perjanjian pemanfaatan tanah kemudian pengajuan kedua belah pihak kepada Badan Pertanahan Nasional untuk perolehan HPL dan HGU. Apabila HGU perusahaan sudah berakhir maka HPL menjadi tanah ulayat masyarakat hukum adat kembali.

D. Penutup

Perjanjian pemanfaatan tanah ulayat masyarakat hukum adat oleh perusahaan yang telah diuraikan diatas, bahwa perjanjian tersebut yakni HPL diatas HGU menguntungkan kedua belah pihak. Perusahaan dalam rangka

usahanya dapat mengelola tanah HGUnya sehingga memperoleh pendapatan besar. Sedangkan masyarakat hukum adat dengan tanah ulayat yang menjadi HPL, mendapatkan kompensasi dan uang wajib tahunan yang dapat digunakan untuk meningkatkan

ekonomi masyarakat hukum adatnya. Masyarakat hukum adat juga tidak akan kehilangan tanah ulayatnya karena tanah ulayat akan dalam penguasaan masyarakat hukum adat kembali sesudah habis masa perjanjian pemanfaatan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Cahyaningrum, Dian, Hak Pengelolaan Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat untuk Kepentingan Investasi, Pusat Penelitian Badan Keahlian Sekretariat Jenderal DPR RI Jurnal NEGARA HUKUM: Vol. 13, No. 1, Juni 2022.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.
- _____, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Jakarta : Djambatan, 2003.
- Laporan penelitian integrasi Hak Ulayat ke dalam yurisdiksi UUPA, Depdagri Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Tahun 1978.
- Mahmuji, Sri, dan Soekanto, Soerjono, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003.
- Muhammad, Bushar, Pokok-Pokok Hukum Adat, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000.
- _____, Pokok-Pokok Hukum Adat, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- Ngakan, Putu Oka et al, Dinamika Proses Desentralisasi Sektor Kehutanan Di Sulawesi Selatan. Bogor: CIFOR, 2005.

- Pahlefi, P, “Sengketa Tanah HGU Antara PT. Pagilaran Dengan Petani Di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah.” *Jurnal Ilmu Hukum Jambi*, 2011.
- Santi Dewi, I Gusti Ayu Gangga, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Jakad Media Publisng, Surabaya, 2020.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2012.
- Soesangobeng, Herman, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Sumardjono, Maria, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Utomo, Laksanto. *Hukum Adat*, Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Warman, Kurnia, dan Andora, Hengki, *Pola Hubungan Hukum dalam Pemanfaatan Tanah Ulayat di Sumatera Barat*, *Mimbar Hukum*, Volume 26, Nomor 3, (Oktober 2014).
- Zaky Adriansa, M, Santi Dewi, Iga Gangga, Agus Priyono, Ery, “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan ”*Jurnal Hukum Progresif XVI/No. 2/ Desember 2022*.