

MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH TANAH ANTARA HAK GUNA USAHA DAN HAK MILIK

Muhammad Rizaldi¹, Dian Aries Mujiburohman^{2*}, Dwi Wulan Pujiriyani²

¹ Alumni Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

² Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jalan Tata Bhumi No 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta

* Koresponden email: esamujiburohman@stpn.ac.id

Vol 3, No. 2

Oct 2023

Received

Aug 25th, 2023

Accepted

Sep 28th, 2023

Published

Oct 31th, 2023

ABSTRACT

One big problem that needs to be fixed is the growing number of land cases. It could slow down current development projects if it is not handled properly. This research aims to conduct an in-depth analysis of HGU (Hak Guna Usaha) land disputes and property rights in Mendala Village, Ogan Komering Ulu Regency, as well as identify the most appropriate and relevant alternative solutions. The research method used is qualitative research with descriptive methods. The research results show that there are various settlement models that have been proposed, but mediation appears to be the most important option. This approach has the potential to achieve a solution that benefits both parties, reduces costs, and avoids the risk of future problems. Apart from mediation, other alternative solutions such as compensation, re-determination of land boundaries, exclusion of enclaved land, or exclusion of new land are options worth considering. A company's decision to choose mediation is based on consideration of financial and time constraints that may arise in the course of litigation. Apart from that, understanding the social relations that have been established with the community is also an important factor in achieving the process of resolving disputes between the company and the community.

Keywords: *Cultivation Rights, Mediation, Land Disputes, Overlapping Land*

INTISARI

Salah satu permasalahan besar yang perlu diperbaiki adalah meningkatnya kasus pertanahan. Hal ini dapat memperlambat proyek pembangunan yang ada jika tidak ditangani dengan baik. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis mendalam terhadap sengketa tanah HGU (Hak Guna Usaha) dan hak milik di Desa Mendala, Kabupaten Ogan Komering Ulu, serta mengidentifikasi alternatif penyelesaian yang paling tepat dan relevan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat berbagai model penyelesaian yang telah diajukan, namun mediasi tampak menjadi opsi yang paling diutamakan. Pendekatan ini memiliki potensi untuk mencapai solusi yang menguntungkan kedua belah pihak, mengurangi biaya, dan menghindari risiko masalah di masa depan. Selain mediasi, alternatif penyelesaian lain seperti ganti rugi, penetapan ulang batas tanah, pengeluaran lahan enklave, atau pembebasan lahan baru menjadi opsi yang layak dipertimbangkan. Keputusan perusahaan untuk memilih mediasi didasarkan pada pertimbangan kendala finansial dan waktu yang mungkin timbul dalam jalur litigasi. Selain itu, pemahaman terhadap hubungan sosial yang telah terjalin dengan masyarakat juga menjadi faktor penting dalam mengarahkan proses penyelesaian sengketa pertanahan antara Perusahaan dan masyarakat.

Kata Kunci: Hak Guna Usaha, Mediasi, Sengketa Tanah, Tumpang Tindih Tanah

A. Pendahuluan

Tanah memiliki nilai yang mendalam dari berbagai perspektif, meliputi aspek ekonomi, politik, militer, etnografi, dan psikologi (Irawan & Junarto, 2022; Syarief, 2014). Tanah sebagai instrumen utama untuk pembangunan nasional (Danendra & Mujiburohman, 2022), sebagai tempat tinggal, tempat bekerja, lingkungan untuk membesarkan keluarga, dan tempat pelaksanaan ritual keagamaan, tanah memiliki

peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia (Ishaya dkk., 2021; Sukmawati, 2022). Namun, adanya keterbatasan tanah menyebabkan munculnya konflik yang berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah, karena kompleksitas isu tanah memiliki peran krusial dalam mendukung kelangsungan hidup, mengakibatkan individu bersedia mempertaruhkan segala hal, guna meraih dan mempertahankan klaim hak atas penguasaan tanah (Earlene & Djaja, 2023; Tauchid, 2009).

Sengketa tanah dapat timbul akibat sejumlah faktor, meliputi ketidaklengkapan peraturan, inkonsistensi regulasi, kurangnya responsivitas pejabat pertanahan, data pertanahan yang tidak tepat, tidak akurat, atau tidak lengkap, keterbatasan sumber daya manusia dalam penanganan sengketa tanah, kesalahan dalam transaksi tanah, dan juga kelalaian dari pihak-pihak tertentu yang mengajukan hak atas tanah (Mudjiono, 2007; Pane, 2022). Dalam konteks ini, sejumlah langkah telah diambil guna meredakan kompleksitas permasalahan sengketa tanah (Supadno & Junarto, 2022). Usaha ini mencakup proses litigasi melalui sistem peradilan, serta metode non-litigasi seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. Namun, hingga kini prevalensi sengketa tersebut belum menunjukkan penurunan yang signifikan. Oleh karena itu, dibutuhkan pemikiran yang inovatif untuk mengatasi tantangan sengketa pertanahan yang terus mengalami peningkatan serta lambat dalam penyelesaiannya.

Dalam penelitian ini, fokus utama tertuju pada sengketa pertanahan yang melibatkan PT. Perkebunan Mitra Ogan dan masyarakat setempat, yaitu kasus tumpang tindih antara klaim kepemilikan dan penguasaan lahan yang dihadapi oleh masyarakat. Perusahaan ini beroperasi di wilayah Desa Mendala, Kecamatan Peninjauan, Kabupaten Ogan Komering Ulu. Meskipun PT. Perkebunan Mitra Ogan mengklaim memiliki hak atas lahan seluas 818,64 Ha melalui Hak Guna Usaha (HGU) No. 1 di Desa Mendala, namun pada kenyataannya terdapat tumpang tindih dengan klaim lahan masyarakat yang berbatasan langsung dengan lahan HGU milik perusahaan tersebut. Masyarakat mengklaim bahwa telah menguasai lahan tersebut sejak lama. Bukti atas klaim ini dapat ditemukan dalam tindakan warga untuk mengajukan pengajuan pembaruan status hak atas lahan melalui Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) pada tahun 2016.

Berdasarkan hasil pencarian kepustakaan yang telah dilakukan, ditemukan sejumlah penelitian yang mengulas sengketa pertanahan antara masyarakat dan perusahaan serta usaha-upaya penyelesaiannya. Sebagai contoh, dalam kajian oleh Artamevia & Sumanto (2022), Penelitian mengungkap bahwa masalah tumpang tindih sertifikat muncul karena proses pendaftaran tanah masih dilakukan secara manual tanpa bantuan sistem komputerisasi dan tanpa penggunaan peta pendaftaran tanah. Kondisi ini berakibat pada ketidakakuratan informasi yang diberikan oleh aparat desa kepada petugas pendaftaran tanah di lapangan. Julianti (2021) menekankan pentingnya penyelidikan yang cermat terhadap data yuridis dan data fisik lahan untuk memverifikasi keabsahan informasi kepemilikan tanah, serta mengumumkannya kepada masyarakat. Anggriawan dkk (2021) dan Widarbo (2021) mengungkap bahwa konflik timbul akibat perbedaan kebutuhan lahan antara

masyarakat dan pemegang HGU. Kementerian ATR/BPN berperan sebagai mediator dan negosiator, dengan menunda proses perpanjangan HGU serta mengalokasikan sebagian lahan kepada masyarakat. Pendekatan ini terbukti relatif efektif dan memberikan rasa aman kepada pemilik tanah.

Penelitian Darmika dkk (2022) menjelaskan bahwa konflik pertanahan timbul ketika kewenangan negara dalam kepemilikan tanah berbenturan dengan Hak Asasi warga negara, terutama dalam konteks hak milik individu dan hak komunal. Menurut Nurdin (2018), akar masalah dalam kasus pertanahan secara umum adalah tumpang tindih peraturan, regulasi yang kurang memadai, hambatan dalam proses peradilan, birokrasi kompleks, nilai ekonomi yang tinggi, kesadaran masyarakat yang meningkat, serta penambahan penduduk pada sumber daya tanah yang tetap. Sementara itu, akar konflik secara spesifik sering terkait dengan perselisihan mengenai hasil keputusan pengadilan yang tidak diterima oleh salah satu pihak.

Berdasarkan telaah literatur sebelumnya, belum ditemukan kajian yang secara menyeluruh mengulas sejarah perolehan hak yang mengalami konflik serta rangkaian peristiwa tumpang tindih kepemilikan hak tersebut. Mengambil titik pijak dari celah ini, penelitian ini menciptakan kontribusi baru dengan melakukan pelacakan kronologi perolehan hak serta kejadian tumpang tindih antara kepemilikan tanah hak milik masyarakat dan Hak Guna Usaha (HGU) milik PT. Perkebunan Mitra Ogan. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi strategi yang dapat diambil untuk menuntaskan sengketa hak atas tanah yang muncul akibat tumpang tindih ini.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini mengadopsi metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus, yang menitikberatkan pada pemahaman mendalam terhadap suatu masalah daripada sekadar menggeneralisasikannya (Rusandi & Muhammad Rusli, 2021). Dalam konteks studi kasus ini, penelitian menganalisis kronologi peristiwa dalam kasus sengketa tumpang tindih tanah serta mengidentifikasi dampak yang timbul sebagai akibat dari permasalahan ini. Fokus utama dari penelitian ini adalah untuk memetakan beragam alternatif solusi yang dapat diupayakan oleh berbagai pihak guna menyelesaikan masalah tersebut, dengan mempertimbangkan kapasitas dan keterlibatan berbagai pihak, terutama pihak perusahaan yang terlibat dalam sengketa ini

Penelitian ini mengumpulkan data dari dua sumber, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer akan diperoleh melalui wawancara, sedangkan data sekunder diambil dari dokumen-dokumen hak kepemilikan dan literatur seperti karya ilmiah serta informasi dari lembaga terkait. Data yang terhimpun akan melalui proses reduksi, pengelompokan, dan analisis deskriptif kualitatif untuk menghasilkan informasi yang mendukung pemetaan alternatif solusi. Penelitian ini dilakukan di wilayah perkebunan kelapa sawit PT Perkebunan Mitra Ogan, yang terletak di Desa Mendala, Kecamatan Peninjauan, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Provinsi Sumatera Selatan.

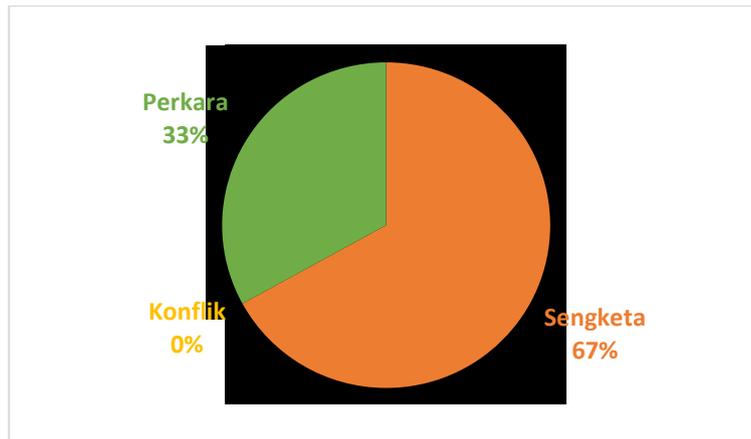
C. Hasil dan Pembahasan

C1. Tinjauan Sengketa dan Hak Guna Usaha di Kabupaten Ogan Komering Ulu

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan suatu hak yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum dengan tujuan khusus untuk mengusahakan tanah dalam batas waktu yang telah ditetapkan, terutama untuk keperluan di bidang pertanian, perikanan, dan peternakan. Para pemegang HGU memikul tanggung jawab yang penting untuk secara aktif memanfaatkan, mengelola, dan merawat tanah yang telah diperoleh. Dalam konteks ini, penting untuk menegaskan bahwa pemegang HGU memiliki larangan untuk meninggalkan tanah tanpa melakukan pemeliharaan yang memadai, karena tindakan tersebut berpotensi berujung pada pencabutan hak tersebut. Penetapan HGU yang diberikan oleh pemerintah tercatat dalam sebuah keputusan pemberian hak yang resmi, serta dicatat secara resmi dalam bentuk sertifikat HGU.

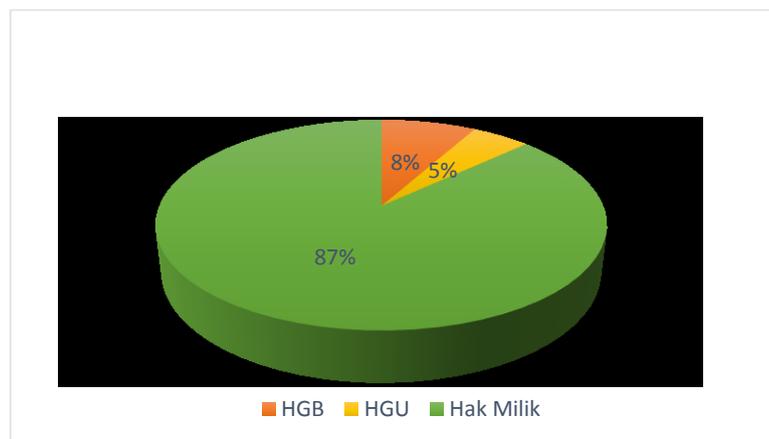
Pemberian HGU menimbulkan tanggung jawab yang diatur sesuai dengan surat keputusan yang memberikan hak tersebut. Meskipun sertifikat berfungsi sebagai tanda bukti, kekuatannya tidak selalu mutlak dalam kerangka hukum tanah nasional (Bustaman & Agustiana, 2022; Murni & Sulaiman, 2022; Wulansari dkk., 2021), sehingga berpotensi menjadi subjek gugatan. Oleh karena itu, guna menjamin kepastian hukum, pemegang hak memiliki kewajiban untuk membuktikan kepemilikan, karena pemilik langsung mampu memvalidasi hak atas tanah. Sertifikat menjadi bukti konkret mengenai kepemilikan tanah dan pihak yang memiliki hak atasnya. Melalui sertifikat, pemilik memiliki kebebasan untuk memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya dan menjalankan transaksi hukum, dengan catatan tidak melanggar peraturan yang berlaku. Bila terjadi masalah seperti tumpang tindih hak, sertifikat ganda, atau kesalahan lokasi tanah, hal ini dianggap sebagai pelanggaran administratif. Solusi yang diambil melibatkan rekonstruksi ulang informasi mengenai tanah berdasarkan prosedur yang diatur oleh peraturan pemerintah dan regulasi yang berlaku (Alfons & Mujiburohman, 2021).

Banyak pemegang HGU yang mengabaikan tanggung jawab, yang pada gilirannya menyebabkan timbulnya sengketa. Salah satu contohnya adalah tumpang tindih hak, yang juga terjadi pada kasus HGU No. 1 di Desa Mendala Kabupaten Ogan Komering Ulu. Jumlah kasus pertanahan yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu dalam kurun waktu 7 tahun terakhir (2016-2022) tercatat sebanyak 24 kasus (Kepala seksi pengendalian dan penanganan sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten OKU, Tahun 2023). Dari keseluruhan jumlah kasus tersebut, 62% sudah selesai dan sisanya 38% masih dalam proses penanganan atau belum selesai. Apabila dilihat dari jenis kasus pertanahan, sejumlah 67% termasuk dalam kategori sengketa dan 33% termasuk dalam kategori perkara sedangkan untuk kasus yang konflik belum ada ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu. Persentase kasus pertanahan di Kabupaten OKU dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Persentase Kasus Pertanahan di Kab. Ogan Komering Ulu
 Sumber: Resume Pemetaan Kasus Pertanahan Kantor BPN Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun 2016-2022

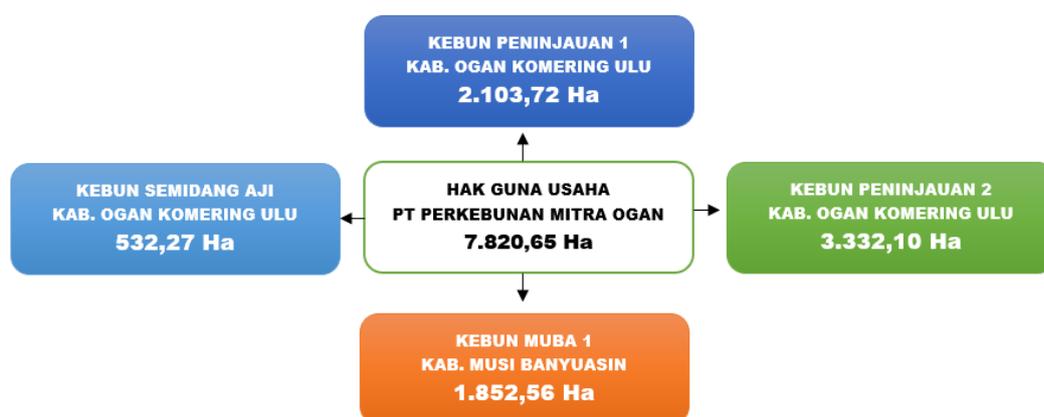
Sementara itu, jika dilihat dari perspektif objeknya, masalah pertanahan di Kabupaten OKU bisa dikategorikan menjadi tiga jenis, yaitu kasus Hak Guna Usaha (HGU), kasus Hak Milik, dan kasus Hak Guna Bangunan (HGB). Dalam hal persentase, kasus hak milik memiliki jumlah lebih besar dibandingkan dengan kasus sengketa HGU dan HGB, sebagaimana terlihat dalam Gambar 2.



Gambar 2. Persentase Kasus Pertanahan Berdasarkan Jenis Hak
 Sumber: Resume Pemetaan Kasus Pertanahan Kantor BPN Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun 2016-2022

Sebagai sebuah perusahaan yang bergerak dalam sektor agroindustri, Perusahaan Perkebunan (PTP) MO hingga saat ini memiliki fokus usaha pada komoditi tanaman Kelapa Sawit dan Karet. Meskipun demikian, di antara keduanya, jenis tanaman kelapa sawit secara signifikan mendominasi aktivitas perusahaan. PTP MO telah mengembangkan komoditi ini di berbagai lokasi perkebunan, yang tersebar di dua wilayah utama, yaitu Kabupaten Ogan Komering Ulu dan Kabupaten Musi Banyuasin, keduanya terletak di Provinsi Sumatera Selatan. Bagi informasi lebih detail mengenai persebaran luas perkebunan yang telah ditingkatkan

statusnya menjadi Hak Guna Usaha (HGU) oleh perusahaan, tersedia pada Gambar 6 yang disajikan.



Gambar 3. Sebaran Lahan HGU PT Perkebunan Mitra Ogan
Sumber: Data Analisis Tim Pengamanan Aset PTP Mitra Ogan Tahun 2023.

Di samping memiliki Hak Guna Usaha (HGU) yang tersebar luas di Kabupaten OKU dan Kabupaten Musi Banyuasin, perusahaan juga memiliki beberapa lahan yang saat ini masih memiliki hak atasnya dalam bentuk Areal Penggunaan Lain (APL), serta beberapa lagi yang masih berlokasi di wilayah hutan dan belum ditingkatkan menjadi HGU. Lahan-lahan ini digunakan oleh perusahaan untuk mengembangkan bisnisnya di sektor agroindustri dengan menanam komoditas kelapa sawit dan karet. Rincian jumlah luasan lahan yang merupakan APL dan lahan yang masih berada di wilayah hutan dapat ditemukan pada Tabel 1.

Tabel 5. Tabel Lahan Non HGU PT Perkebunan Mitra Ogan

No	Kebun	Luas Non HGU (Ha)			Jumlah
		APL	TMKH	Kws. Hutan	
1	Peninjauan Inti	1.428,44	1.338,26	1.566,69	4.333,39
2	Musi Banyuasin	4.173,59	-	-	4.173,59
3	Semidang Aji	1.333,39	-	-	1.333,39
	Jumlah	6.935,42	1.338,26	1.566,69	9.840,37

Sumber: Data Tim Pengamanan Aset PTP Mitra Ogan Tahun 2023

Selain mengelola perkebunan kelapa sawit, perusahaan ini juga memiliki dua Pabrik Kelapa Sawit (PKS) yang berlokasi di Desa Karang Dapo dan Desa Bindu. PKS adalah sektor penting dalam industri pertanian di Indonesia, yang fokus pada pengolahan bahan baku Tandan Buah Segar (TBS) kelapa sawit untuk menghasilkan produk utama berupa *Crude Palm Oil* (CPO) dan Inti Kelapa Sawit (IKS), yang berfungsi sebagai produk setengah jadi atau bahan baku untuk industri hilir. Tujuan PKS yang dimiliki oleh perusahaan adalah untuk memproses hasil panen dari perkebunan inti perusahaan dan hasil panen dari kebun plasma yang dikelola oleh masyarakat.

C2. Kronologi Tumpang Tindih Tanah

Dalam ranah agroindustri, PT Perkebunan Mitra Ogan telah menjalankan operasinya dengan fokus pada komoditi utama, yakni Kelapa Sawit dan Karet. Meskipun keduanya diusahakan, Kelapa Sawit menjadi komoditi yang mendominasi upaya perusahaan. Pengembangan komoditi ini juga merambah ke wilayah perkebunan yang beragam, termasuk di Kabupaten Ogan Komering Ulu dan Kabupaten Musi Banyuasin di Provinsi Sumatera Selatan.

Sejalan dengan itu, Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1986 mengenai Pengembangan Perkebunan dengan Pola Perkebunan Inti Rakyat membuka peluang akses bagi petani ke sumber ekonomi, seperti kebun kelapa sawit. Dengan berlandaskan instruksi ini, terbentuklah konsep Pengembangan Perkebunan Inti Rakyat Transmigrasi (PIR Trans), yang melibatkan kerja sama dengan perusahaan inti yang dimiliki oleh negara. Tujuan dari program inovatif ini adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pola kemitraan yang berkelanjutan antara perusahaan dan petani peserta di sektor perkebunan kelapa sawit (Wawancara dengan Kepala Bagian Umum dan Aset PT Perkebunan Mitra Ogan pada tahun 2023).

PT Perkebunan Mitra Ogan berkolaborasi dengan masyarakat dalam proyek PIR Trans mendapatkan izin mengelola lahan seluas ± 12.000 Ha di Kabupaten Ogan Komering Ulu dan Kabupaten Muara Enim untuk perkebunan kelapa sawit dengan pola PIR Trans. Lahan yang dimohonkan oleh perusahaan seluas 4.095,66 Ha berada. Sebagian lahan (1.582,62 Ha) merupakan tanah negara (Areal Penggunaan Lain), sedangkan sisanya (2.513,04 Ha) adalah bekas kawasan hutan yang dilepaskan kepada negara sebagian kelompok hutan produksi Sungai Ogan seluas 9.265 Ha.

Pada 11 Oktober 1994, Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia B) Provinsi Sumatera Selatan mencatat bahwa tanah yang diajukan telah dikelola oleh PT Perkebunan Mitra Ogan dengan tanaman kelapa sawit. Permohonan ini tidak menemui keberatan dan tidak ada pihak lain yang memiliki klaim atas tanah yang dimohonkan. Berdasarkan ini, Panitia B menyimpulkan bahwa permohonan tersebut memenuhi syarat untuk diberikan HGU atas tanah seluas 4.095,66 Ha. Berdasarkan hal tersebut, pada 1 Juli 1996, Kepala Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan dalam surat Nomor 540.1/5627/26 tidak keberatan memberikan HGU kepada PT Perkebunan Mitra Ogan atas tanah seluas 4.095,66 Ha. Selanjutnya, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan SK Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 45/HGU/BPN/96 yang memberikan HGU kepada PT Perkebunan Mitra Ogan untuk tanah di Kabupaten tersebut

Pada sisi lain, kepemilikan masyarakat timbul dari pendaftaran awal dalam implementasi Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) pada tahun 2016. Desa Mendala terpilih sebagai salah satu lokasi PRONA untuk mendukung penerbitan sertifikat lahan Plasma Perkebunan Kelapa Sawit yang dikelola oleh PT Perkebunan Mitra Ogan. Faktanya, Desa Mendala mencatat jumlah sertifikat lahan yang lebih

tinggi/banyak dibandingkan desa-desa lain yang juga terlibat dalam PRONA. Konflik tumpang tindih muncul akibat adanya kesalahan prosedur dalam pengukuran bidang tanah yang mengabaikan prinsip kontradiktur delimitasi dan potensi penggunaan lahan HGU yang tidak optimal oleh pemegang hak. Padahal menurut Supriyanti dkk. (2023), penerapan asas ini mampu meminimalkan konflik hukum atas garis batas bidang tanah. Kurangnya langkah digitalisasi Peta Bidang Tanah (PBT) tahun 2016 menjadi penyebab ketidakmampuan dalam mendeteksi lokasi HGU, mengakibatkan tumpang tindih bidang tanah yang mengawali sengketa antara pemegang HGU dan hak kepemilikan masyarakat.

Keberadaan tumpang tindih antara hak tanah diketahui oleh pihak perusahaan saat dilaksanakannya permohonan digitalisasi peta bidang tanah HGU. Dalam proses digitalisasi, terungkap bahwa terdapat 8 bidang hak milik dan 2 bidang lahan yang dimiliki oleh PT Pertamina yang secara geografis berada di atas areal HGU yang dimiliki oleh perusahaan. Detail bidang tanah yang tumpang tindih disajikan dalam Tabel 1.

Tabel 1. Daftar Hak Milik di Atas HGU 01 Mendala

No	Nama	NIB	Luas Tanah (Ha)	Luas Overlap
1	NA	04017	1,00	0,1863
2	P	04016	1,00	0,0213
3	M	04438	1,97	0,4104
4	AA	04437	1,86	0,0647
5	M	04439	1,99	0,0092
6	ME	04022	1,43	1,1974
7	K	04436	1,54	0,1626
8	IA	04429	0,70	0,16
9	P	04515	2,42	0,9476
10	P	04518	2,72	0,7394
Jumlah			16,63	3,8989

Sumber: Data Sekunder, 2023

Perspektif perusahaan mengindikasikan bahwa permasalahan yang muncul pada hak kepemilikan ini sesungguhnya muncul karena absennya partisipasi perusahaan dalam proses pengukuran lahan yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat hak milik yang berbatasan dengan lahan masyarakat. Dalam pandangan ini, perusahaan menganggap hak kepemilikan yang saat ini dipegang oleh masyarakat sebagai hasil dari tindakan administratif yang cacat secara hukum, serta tidak mematuhi asas kontradiktur delimitasi. Asas ini mengamanatkan pemegang hak tanah untuk mempertimbangkan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dari pihak terkait, termasuk pemilik lahan yang berbatasan secara langsung (Mujiburohman, 2018; Synthia & Iswanto, 2020).

Pandangan yang berbeda dari Kepala Desa Mendala, yang memandang bahwa konflik yang muncul mencerminkan kelalaian dari pihak perusahaan. Permasalahan tumpang tindih tanah yang muncul menunjukkan bahwa perusahaan tidak berhasil

memelihara tanda batas dan mengoptimalkan pengelolaan lahan yang dimilikinya, karena hanya memusatkan penggunaan lahan di bagian tengah kebun sebagai lahan produktif, sementara bagian pinggirannya ditumbuhi oleh rumput liar yang cukup lebat. Tidak hanya itu, tanda batas yang samar di lapangan juga turut berkontribusi terhadap masyarakat mengklaim sejauh mana luas tanah yang dimiliki. Maka masyarakat menolak melepaskan hak atasnya kepada perusahaan dan lebih suka mengelolanya sendiri.

C3. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui sistem peradilan sering kali menghadapi tantangan signifikan, seperti kompleksitas birokrasi, waktu dan biaya (Hajati dkk., 2014; Mahardika dkk., 2022; Mukmin & Pranata, 2020). Di sisi lain, penyelesaian sengketa melalui peradilan tidak menjamin adanya kepastian hukum, kadang kala putusannya menimbulkan masalah baru. Oleh karena itu, salah satu opsi alternatif yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan adalah melalui mediasi, baik mediasi melalui Kantor Pertanahan maupun melalui peradilan. Mediasi di kantor pertanahan untuk menghindari penumpukan perkara di peradilan (Putri Septiani & Ratna M.S., 2022; Sahnun dkk., 2019). Selain biaya yang lebih terjangkau dan proses yang lebih cepat dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi, jika mediasi memenuhi kesepakatan oleh para pihak, hal ini akan memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kokoh daripada melalui proses peradilan.

Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan suatu rangkaian langkah dan mekanisme yang dirancang untuk mengatasi perselisihan yang timbul seputar hak kepemilikan atau pemanfaatan lahan. Model-model dalam penyelesaian sengketa pertanahan mencakup berbagai pendekatan, di antaranya negosiasi, mediasi, arbitrase, penyelesaian melalui pengadilan, rekonsiliasi, serta penyelesaian berdasarkan norma dan lembaga adat yang berlaku dalam suatu komunitas. Pilihan model penyelesaian tergantung pada kompleksitas dan tingkat konflik dari kasus yang bersangkutan, serta regulasi hukum yang berlaku di wilayah tersebut. Dalam beberapa kasus, kombinasi dari beberapa model penyelesaian juga dapat diterapkan untuk mencapai solusi yang lebih baik.

Hingga saat ini, penyelesaian sengketa antara PT Perkebunan Mitra Ogan dan masyarakat masih tertunda. Pihak yang terkena dampak, baik perusahaan maupun warga dengan objek lahan di atas HGU perusahaan, belum mengambil langkah-langkah tindakan litigasi karena dianggap biaya dan waktu penyelesaiannya sangat besar. Langkah mediasi adalah pendekatan yang paling tepat untuk menyelesaikan permasalahan, karena dapat mencakup kepentingan kedua pihak yang bersengketa, yakni PT Perkebunan Mitra Ogan dan Masyarakat. Mediasi, sebuah pendekatan dalam penyelesaian sengketa, melibatkan pihak ketiga yang netral sebagai penengah. Tujuannya adalah membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak (Boboy dkk., 2020; Hasbi, 2020).

Langkah mediasi adalah pendekatan yang sangat tepat untuk menyelesaikan permasalahan antara PT Perkebunan Mitra Ogan dan Masyarakat, karena ini

mencakup kepentingan kedua belah pihak yang bersengketa. Dalam mediasi, kesepakatan yang dihasilkan merupakan hasil penengahan dari mediator, yang mencerminkan kompromi dari kedua belah pihak. Berbeda dengan jalur litigasi, yang berfokus pada menentukan pihak yang benar dan yang salah, mediasi mendorong solusi "*win-win solution*" di mana kesepakatan yang dicapai bermanfaat bagi semua pihak. Selain itu, mediasi juga mengurangi biaya secara signifikan, bahkan bisa menjadi tanpa biaya, dan tidak berpotensi menimbulkan masalah di masa mendatang.

Kasus tumpang tindih ini belum ada upaya mediasi atau pendekatan penyelesaian lain yang telah diimplementasikan dalam konteks kasus tumpang tindih ini. Oleh karena itu, belum ada tindakan nyata yang telah diambil untuk mengatasi permasalahan ini. Namun ada beberapa alternatif penyelesaian yang bisa dipertimbangkan:

- a) Memberikan ganti rugi atas tanah SHM yang berada di atas HGU
Salah satu alternatif yang dijelaskan adalah penggunaan ganti rugi lahan kepada masyarakat. Perusahaan telah melakukan komunikasi dengan masyarakat yang memiliki sertifikat hak milik yang tumpang tindih dengan HGU perusahaan. Masyarakat bersedia untuk melepaskan SHM dengan syarat mendapatkan ganti rugi yang sesuai dengan Pedoman Tarif Nilai Ganti Kerugian atas Pemakaian Tanah dan Pembebasan Tanam Tumbuh dan Bangunan di atasnya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017. Namun, jika mengacu pada peraturan tersebut, biaya yang akan dikeluarkan oleh perusahaan diperkirakan akan sangat tinggi. Perhitungan biaya dimulai dengan nilai Pokok Kelapa Sawit sebesar Rp.1.084.703 per pohon. Dalam satu hektar dihitung maksimum 130 pohon, sehingga total biaya ganti rugi pokok sawit untuk satu hektar adalah sebesar Rp.564.560.000. Nilai ini belum memperhitungkan biaya perubahan sertifikat.
- b) Melakukan penetapan ulang batas tanah Hak Milik
Proyeksi penyelesaian melalui penetapan ulang batas lahan hak milik masyarakat pada dasarnya melibatkan biaya yang rendah. Biaya pengukuran pengembalian batas untuk area seluas kurang lebih 16 hektar diperkirakan sekitar Rp.21.300.000 berdasarkan simulasi biaya dari aplikasi Survey Tanahku. Namun, langkah ini harus mendapatkan persetujuan dari semua pihak yang memiliki hak kepemilikan, dan ini menjadi landasan bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pengukuran dan pemulihan batas lahan. Meskipun demikian, proyeksi penyelesaian ini ditolak oleh masyarakat, karena menganggap bahwa lahan tersebut merupakan kepemilikan sah dan telah diwariskan turun-temurun.
- c) Mengeluarkan lahan SHM yang masuk dalam areal HGU (Enklave)
Pilihan solusi enklave untuk masalah lahan HGU tidak melibatkan biaya yang signifikan, bahkan terbukti lebih ekonomis dibandingkan dengan alternatif penyelesaian lain. Meski begitu, mengingat PT Perkebunan Mitra

Ogan berada di bawah kendali Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan kepemilikan saham mayoritas oleh PT Rajawali Nusantara Indonesia (70%) dan PT Perkebunan Nusantara III (30%), proses ini akan memerlukan persetujuan dari para pemegang saham serta Kementerian BUMN. Proses ini mungkin memakan waktu yang cukup lama, dan juga perlu diingat bahwa Negara tidak akan melepaskan asetnya tanpa pertimbangan mengenai pemasukan yang sesuai.

d) Pembebasan lahan baru sebagai pengganti

Pendekatan penyelesaian terakhir adalah melalui pembebasan lahan kosong sebagai alternatif pengganti. Dalam skenario ini, perusahaan diarahkan untuk mencari lahan yang tidak memiliki tanaman tumbuh di atasnya, mengingat bahwa nilai lahan kosong cenderung lebih rendah dibandingkan dengan lahan yang sudah ditanami meskipun belum menghasilkan. Dengan demikian, perusahaan dapat mengurangi biaya yang dikeluarkan, dan kemungkinan besar ini dapat dilakukan tanpa memerlukan persetujuan dari masyarakat. Nilai tanah kosong yang tidak ditanami lokasi tersebut sekitar 50-60 juta, jadi biaya yang dikeluarkan sekitar Rp. 240.000.000 untuk 4 hektar lahan pengganti.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kabag Umum dan Aset PT Perkebunan Mitra Ogan (2023) mengungkapkan bahwa pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi merupakan opsi utama perusahaan. Ini didasarkan pada alasan-alasan berikut:

- a) Mengingat perusahaan sedang dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan kondisi keuangan yang tidak mendukung untuk menanggung biaya persidangan, perusahaan berpendapat bahwa pendekatan non litigasi lebih layak diambil.
- b) Jalur litigasi atau pengajuan sengketa ke Pengadilan Tata Usaha Negara memerlukan waktu lama hingga putusan final. Hal ini akan menghambat perusahaan dalam mencapai tujuan modal yang dibutuhkan dalam waktu dekat.
- c) Sejalan dengan poin 1 dan 2, perusahaan lebih mengedepankan mediasi, meminta klarifikasi dari Kantor Pertanahan setempat, dan berkomunikasi dengan pemegang sertifikat hak milik (SHM) untuk mencapai kesepakatan berdasarkan peraturan yang berlaku.

Meskipun menghadapi tantangan, perusahaan tetap mempertimbangkan hubungan sosial yang telah terjalin dengan masyarakat dalam aktivitas sehari-hari. Dengan dampak yang belum pasti dari keputusan pengadilan, perusahaan berpendapat bahwa jalur litigasi saat ini bukan solusi terbaik.

D. Kesimpulan

HGU adalah hak yang diberikan oleh Negara untuk mengusahakan tanah di pertanian, perikanan, dan peternakan dalam batas waktu tertentu. Pemegang HGU wajib mengelola dan merawat tanah, dengan larangan mengabaikan perawatan

untuk menghindari pencabutan hak. Meski demikian, banyak pemegang HGU mengabaikan tanggung jawab ini, menyebabkan sengketa seperti tumpang tindih hak, termasuk kasus HGU No. 1 di Desa Mendala, Kabupaten Ogan Komering Ulu. Dalam tujuh tahun terakhir, Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu menangani 24 kasus, sebagian besar telah selesai (62%) dan sisanya dalam proses (38%). Dari jenis kasus, 67% sengketa dan 33% perkara. Kasus tanah di Kabupaten OKU terbagi menjadi HGU, Hak Milik, dan Hak Guna Bangunan (HGB), dengan persentase sengketa hak milik lebih tinggi. Perusahaan di wilayah ini fokus pada kelapa sawit dan karet, dengan sejumlah lahan ditingkatkan status menjadi HGU. Perusahaan juga mengelola dua PKS yang mengolah TBS menjadi CPO dan IKS. Meski sektor ini penting, sengketa tanah tetap menjadi perhatian utama karena banyak kasus belum terselesaikan.

PT Perkebunan Mitra Ogan telah beroperasi di sektor agroindustri dengan penekanan pada komoditi utama, yakni Kelapa Sawit dan Karet. Meskipun PT Perkebunan Mitra Ogan memiliki izin mengelola lahan dalam proyek PIR Trans, muncul konflik hak kepemilikan dengan masyarakat terutama karena potensi kesalahan prosedur dalam pengukuran tanah dan tumpang tindih penggunaan lahan HGU. Perspektif perusahaan menyoroti absennya partisipasi perusahaan dalam proses pengukuran dan merujuk pada asas kontradiktur delimitasi dalam peraturan pertanahan. Kepala Desa Mendala, di sisi lain, mengkritik kelalaian perusahaan dalam menjaga tanda batas dan pengelolaan lahan. Pandangan ini berdampak pada perbedaan klaim hak kepemilikan. Masyarakat enggan melepaskan haknya atas lahan yang dianggap sebagai sumber mata pencaharian utama, dan lebih memilih mengelolanya sendiri.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, ada beragam model dan pendekatan yang dapat digunakan, seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, pengadilan, rekonsiliasi, dan norma serta lembaga adat. Pemilihan model penyelesaian tergantung pada kompleksitas kasus dan regulasi hukum yang berlaku. Dalam konteks konflik antara PT Perkebunan Mitra Ogan dan masyarakat terkait tumpang tindih lahan, mediasi menjadi pilihan utama. Pendekatan ini memungkinkan mencakup kepentingan kedua pihak dan mendorong solusi "*win-win solution*". Mediasi juga mengurangi biaya dan risiko masalah di masa depan. Walaupun belum ada langkah mediasi yang diambil, alternatif penyelesaian seperti ganti rugi, penetapan ulang batas lahan, pengeluaran lahan enklave, atau pembebasan lahan baru dapat dipertimbangkan. Keputusan perusahaan untuk memilih mediasi didasarkan pada kendala keuangan dan waktu dalam jalur litigasi, serta penghargaan terhadap hubungan sosial yang telah terjalin dengan masyarakat.

Daftar Pustaka

- Alfons, A., & Mujiburohman, D. A. (2021). Penerbitan dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 277–288. <https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>

- Anggriawan, R. P., Sutaryono, S., & Salim, M. N. (2021). Penyelesaian Konflik Penguasaan Tanah HGU dengan Masyarakat di Bengkulu Utara. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 29–41. <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.2>
- Artamevia, A., & Sumanto, L. (2022). Sengketa Penerbitan Sertipikat Hak Milik di Atas Tanah Hak Guna Usaha. *Reformasi Hukum Trisakti*, 3(2), 178–187. <https://doi.org/10.25105/refor.v3i2.13447>
- Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt dan Jeffrey Z.Rubin. *NOTARIUS*, 13(2), 803–818. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>
- Bustaman, B., & Agustiana, A. (2022). Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak. *Jurnal Justice Aswaja*, 1(1), 12–20. <http://journal.unucirebon.ac.id/index.php/juc/article/view/314>
- Danendra, M. R., & Mujiburohman, D. A. (2022). Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah untuk Percepatan Pembangunan di Indonesia. *Widya Bhumi*, 2(1), 1–20. <https://doi.org/10.31292/wb.v2i1.18>
- Darmika, P., Mangku, D. G. S., & Yuliantini, N. P. R. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 327–336. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/view/60834>
- Earlene, F., & Djaja, B. (2023). Implikasi kebijakan reforma agraria terhadap ketidaksetaraan kepemilikan tanah melalui lensa hak asasi manusia. *Tunas Agraria*, 6(2), 152–170. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.223>
- Hajati, S., Sekarmadji, A., & Winarsi, S. (2014). Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berkepastian Hukum. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(1), 36–48. <https://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/275>
- Hasbi, H. (2020). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan Kota Makassar. *PLENO JURE*, 9(1), 36–46. <https://doi.org/10.37541/plenojure.v9i1.299>
- Irawan, Y., & Junarto, R. (2022). Persepsi dan Minat Masyarakat Pesisir Terhadap Sertipikat Tanah. *Widya Bhumi*, 2(2), 104–122. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/wb.v2i2.44>
- Ishaya, N. S., Budhiawan, H., & Widarbo, K. (2021). Implementasi Hak Servituut pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bekasi. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 1–16. <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.6>
- Julianti, R. (2021). Peran kantor pertanahan nasional mengenai tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah di kota Jakarta Utara. *Bachelor's Thesis, Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta*.

- Mudjiono, M. (2007). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 14(3). <https://doi.org/10.20885/iustum.vol14.iss3.art6>
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1), 88–101. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>
- Mukmin, A., & Pranata, A. (2020). Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan. *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum*, 12(2). <https://doi.org/10.24903/yrs.v12i2.1014>
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2).
- Nurdin, M. (2018). Akar Konflik Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum Positum*, 3(2). <https://doi.org/10.35706/positum.v3i2.2897>
- Pane, F. R. (2022). Legalization of Land and Peatland Policy in Riau. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 2(1), 24–42. <https://doi.org/10.31292/mj.v2i1.25>
- Putri Septiani, D. A., & Ratna M.S., E. (2022). Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi. *Notarius*, 15(1). <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46052>
- Rusandi, & Muhammad Rusli. (2021). Merancang Penelitian Kualitatif Dasar/Deskriptif dan Studi Kasus. *Al-Ubudiyah: Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 2(1). <https://doi.org/10.55623/au.v2i1.18>
- Sahnan, S., Arba, M., & Suhartana, L. W. P. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 7(3). <https://doi.org/10.29303/ius.v7i3.714>
- Supriyanti, T., Ardhi, A. A., & Mahasari, J. (2023). Pengaturan dan Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen. *Widya Bhumi*, 3(1), 46-61. <https://doi.org/10.31292/wb.v3i1.39>
- Mahardika, S., Risnawati, & Khuzairi, A. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Non Litigasi. *Jurnal Rechten : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, 4(1). <https://doi.org/10.52005/rechten.v4i1.73>
- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89–102.
- Supadno, S., & Junarto, R. (2022). Mengatasi permasalahan pertanahan dengan gotong royong dan mengangkat ekonomi kerakyatan dengan sertifikasi tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 268-285. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.193>
- Syarief, E. (2014). Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan. In *Kepustakaan Populer Gramedia*.
- Synthia, S., & Iswanto, I. (2020). Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 8(2). <https://doi.org/10.14421/sh.v8i2.2132>

- Tauchid, M. (2009). Masalah Agraria sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia. In *STPN Press*.
- Widarbo, K. (2021). Problematika Reforma Agraria pada Tanah Redistribusi Bekas HGU Tratak, Batang. *Widya Bhumi*, 1(1), 25-38. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i1.7>
- Wulansari, H., Junarto, R., & Mujiburohman, D. A. (2021). Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif. *Riau Law Journal*, 5(1), 61–74. <https://rlj.ejournal.unri.ac.id/index.php/RLJ/article/view/7875>