



---

## Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen dari Luas Lahan

**Tegar Prakosa Wilis**

Universitas Narotama, Indonesia

Email: [wilistegar@gmail.com](mailto:wilistegar@gmail.com)

*\*Correspondence: Tegar Prakosa Wilis*

---

### **ABSTRAK**

Seiring dengan berkembangnya politik pertanahan, Pemerintah dan beberapa kementerian banyak yang membuat peraturan-peraturan yang terkait dengan Hak Guna Usaha (HGU), dalam penelitian ini penulis ingin lebih fokus membahas terkait dengan Kewajiban Pemegang HGU untuk memberikan fasilitas perkebunan masyarakat sebesar dua puluh persen, terdapat dua instansi pemerintah yang menerbitkan peraturan terkait dengan kewajiban tersebut, kedua Instansi ini adalah Kementerian ATR/Ka.BPN dan Kementerian Pertanian. Kewajiban pemegang HGU untuk memberikan fasilitas perkebunan rakyat ada pada otoritas dua instansi, yaitu Kementerian ATR/Ka.BPN (Pembuatan Peraturan Pelaksananya berdasarkan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah) dan Kementerian Pertanian (Pembuatan Peraturan Pelaksananya berdasarkan Peraturan Peraturan No. 26 Tahun 2021 Tentang Penyelenggara Bidang Pertanian), masing masing kementerian memiliki penerapan pelaksanaan dan sanksi yang berbeda terhadap pemegang HGU yang tidak melaksanakan kewajiban tersebut, Kementerian Pertanian berwenang menerbitkan izin usaha sehingga tindakan hukum terdapat pelanggaran kewajiban pemberian kebun masyarakat dilakukan melalui mekanisme administrasi perizinan seperti pemberian teguran, pemberhentian kegiatan usaha untuk sementara, dan pencabutan izin usaha, sementara dalam peraturannya Kementerian ATR/Ka.BPN memberikan sanksi terhadap pemegang HGU yang tidak melaksanakan kewajiban pemberian fasilitas kebun rakyat akibat hukumnya dapat dibatalkan oleh Ka.BPN sebelum jangka Waktu HGU selesai.

**Kata Kunci:** fasilitas perkebunan rakyat, pendaftaran hak guna usaha, izin usaha

### **ABSTRACT**

*Along with the development of land politics, the Government and many several ministries have made regulations related to the Hak Guna Usaha (HGU), In this study, the author wants to focus more on discussing related to the Obligation of Business Use HGU holders to provide community plantation facilities of twenty percent, there are two government institutions that issue regulations related to these obligations, these two agencies are the Ministry of ATR/Ka.BPN and the Ministry of Agriculture. Obligations of HGU holders to provide people's plantation facilities lies with the authority of two Ministries, namely the Ministry of ATR/Ka.BPN (Making Implementing Regulations based on Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah) and the Ministry*

## Tegar Prakosa Wilis

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen Dari Luas Lahan

---

*of Agriculture (Making Implementing Regulations based on Peraturan Peraturan No. 26 Tahun 2021 Tentang Penyelenggara Bidang Pertanian), Each ministry has different implementations and sanctions based on which for HGU holders who do not carry out these obligations, the Ministry of Agriculture is authorized to issue business licenses so that legal actions that violate the obligation to provide community gardens are carried out through licensing administrative mechanisms such as giving a reprimand, temporary suspension of business activities, and revocation of business licenses, while in its regulations the Ministry of ATR/Ka.BPN sanctions HGU holders who do not carry out the obligation to grant community garden facilities due to the law can be canceled by the Head of BPN before the HGU period is completed.*

**Keywords:** *people's plantation facilities, registration of hak guna usaha, business license*

---

## PENDAHULUAN

Bangsa Indonesia merupakan negara agraris begitulah masyarakat dunia melihat, hal tersebut bukan tanpa alasan jika kita mencermati luas wilayah dan letak geografis negara Indonesia, maka dari sudut pandang tersebut Indonesia sebenarnya merupakan negara agraris dengan potensi sektor pertanian yang menjanjikan serta merupakan sektor yang seharusnya menjadi salah satu prioritas utama dari pemerintah untuk dapat dioptimalkan guna menyongsong Indonesia emas 2045 (Yustyawan et al., 2018). Selain sektor pertanian berdasarkan luasan wilayah perairan dan dengan bentang pantai yang panjang serta jumlah kepulauan yang banyak, tidak salah jika Indonesia juga dijuluki sebagai negara maritim dengan kekayaan laut yang melimpah (Bakri, 2011). Tetapi status negara Indonesia sebagai negara agraris serta maritim tidak serta merta menjadikan petani dan nelayan sejahtera, bahkan kebanyakan dari mereka hidup di bawah garis kemiskinan (Pradhana, 2021).

Sebagai bentuk upaya dari pemerintah untuk mendorong minat masyarakat untuk mau menjadi petani, salah alternatifnya adalah dengan program reforma agraria yang mendorong adanya pemerataan bagi masyarakat khususnya masyarakat petani yang berlokasi dikawasan tertentu supaya dapat menerima fasilitas kebun rakyat, program kemitraan pertanian atau perternakan dari perusahaan pemegang Hak Guna Usaha dengan masyarakat sekitar lokasi usaha (Rozarie & Indonesia, 2017).

Berdasarkan UUD 1945 tersebut diterbitkanlah Undang Undang Nomor 5-Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria-(UUPA) yang merupakan seperangkat aturan dasar yang mengatur mengenai dasar-dasar hukum tanah di Indonesia, selanjutnya berdasarkan Pasal 2 Ayat (3) UUPA telah terbit peraturan peraturan lain yang dipakai sebagai landasan untuk pelaksanaan dari UUPA, aturan-aturan tersebut ada yang dibuat dalam bentuk Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden maupun Peraturan Menteri (Mahfud et al., 2012). Banyaknya aturan pelaksana yang muncul selepas terbitnya UUPA, yang dikeluarkan oleh lebih dari satu Instansi Pemerintah terkadang menimbulkan perbedaan beberapa makna dari maksud dan tujuan peraturan yang lebih tinggi, sdimana masing-masing Instansi yang membuat aturan mempunyai maksud dan pengertian berbeda dalam pelaksanaan Pasal 2 UUPA ini (Adjie & Sesung, 2020).

Seperti konflik masyarakat dengan pemegang HGU di Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur antara masyarakat petani yang berasal dari Kecamatan Puncu Kabupaten Kediri dengan PT Mangli Dian Perkasa selaku perusahaan pemegang sertifikat HGU seluas 350 hektar, para petani Kecamatan Puncu

---

## **Tegar Prakosa Wilis**

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen Dari Luas Lahan

---

tersebut menuntut kepada Pemerintah Daerah (Bupati Kediri) agar HGU dari PT Mangli Dian Perkasa dengan alasan pihak perusahaan tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang seharusnya salah satunya terkait kewajiban pemberian perkebunan rakyat sebesar 20% dan ada perubahan ahli fungsi usaha, sehingga para petani tersebut menuntut agar 240 hektar lahan didistribusikan kepada mereka (Harsono, 2020).

Isu terkait Hak Guna Usaha sepertinya sedang hangat-hangatnya saat ini, beberapa bulan saat penelitian ini dibuat tepatnya pada tanggal 3 September 2024 ratusan warga Desa Puncu dan Desa Satak, tidak sama dengan yang sebelumnya pemegang HGU yang mereka tuntut tidak dari perusahaan swasta melainkan salah satu perusahaan BUMN milik pemerintah yaitu PTPN Ngangkah Sepawon, selain itu mereka juga meminta agar tanah yang dikelola PTPN I Regional V juga direstribusikan kepada masyarakat sebesar 20 persen.

### **Tujuan Penelitian**

- 1) Untuk menganalisis konsep pengaturan hukum yang mana yang seharusnya dipergunakan terkait Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha untuk memberikan fasilitas perkebunan rakyat disekitar lokasi perkebunan ditinjau dari sudut pandang Pasal 5 Undang Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- 2) Untuk menganalisis peran notaris dalam mengakomodir kewajiban pemegang Hak Guna Usaha terkait pemberian fasilitas perkebunan rakyat disekitar lokasi perkebunan.

### **METODE**

Model penulisan penelitian yang dipakai untuk menganalisis penulisan tesis ini adalah tipe penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur mengenai materi yang dibahas.

Penulis menggunakan beberapa Sumber bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer dan sekunder. Sumber hukum primer, terdiri dari berbagai jenis peraturan perundang-undangan, Peraturan Menteri terkait dan Surat surat lainnya sedangkan sumber hukum sekunder berupa berbagai macam bentuk kepustakaan dibidang hukum termasuk dibidang terkait termasuk didalamnya pandangan-pandangan dari keilmuan hukum.

#### **Sumber Bahan Hukum Sekunder**

Sedangkan sumber hukum sekunder meliputi :

- a. notulensi pembahasan peraturan perundang-undangan;
- b. naskah akademik;
- c. doktrin;
- d. pendapat ahli, dan lain-lain.

Selain bahan hukum primer dan sekunder, juga terdapat bahan hukum tersier yang merupakan bahan hukum yang memberi penjelasan pada bahan hukum sekunder, yang dapat berasal dari kamus maupun ensiklopedia.

#### **Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Teknik penelusuran bahan hukum ini dikerjakan dengan studi literatur mengenai materi hukum yang kemudian dikelompokkan menjadi beberapa materi hukum, baik materi hukum primer serta materi hukum sekunder. Penelusuran bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan dan penelusuran melalui internet.

---

### **Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum yang diperoleh, kemudian dilakukan studi pustaka dan seleksi terhadap bahan hukum tersebut, kemudian diklasifikasi menurut penggolongan materi hukum, dari bahan hukum primer maupun sekunder yang kemudian dilakukan penyusunan bahan hukum secara sistematis. Materi hukum yang diperoleh tersebut, kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang diteliti sehingga ditemukan penyelesaian permasalahan dalam penelitian ini. Penelitian ini juga menggunakan teknik interpretasi yaitu dengan penafsiran maupun hermeneutika terhadap bahan hukum.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Analisis Konsep Pengaturan Hukum Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha untuk Memberikan Fasilitas Perkebunan Rakyat di Sekitar Lokasi Perkebunan**

Jika kita analisis ketentuan mengenai kewajiban pemegang Hak Guna Usaha untuk memberikan fasilitas perkebunan rakyat di sekitar lokasi perkebunan, berada dibawah kewenangan dua kementerian yang memiliki landasan hukum yang berbeda, jika Kementerian ATR/Ka.BPN dibawah naungan UUPA, Sedangkan Kementerian Pertanian berada dibawah naungan UU Perkebunan dan UU Cipta Kerja.

UUPA lahir atas dasar keprihatinan Pemerintah pada saat itu karena hukum tanah yang ada di Indonesia masih didasarkan pada hukum tanah yang berasal dari penjajah sehingga aturan hukum pertanahan lebih banyak dibuat untuk kepentingan penjajah pada saat itu, yang bersifat individualistik dan lebih mementikan kepentingan para pengusaha belanda dengan berbagai politik pertanahan yang dilakukan pada saat itu, selain itu didalam negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan Makmur (AHMAD MULIADI, n.d.).

Ketentuan UU Perkebunan yang mengatur mengenai kewajiban pemegang Hak Guna Usaha untuk memberikan fasilitas perkebunan rakyat di sekitar lokasi perkebunan pada awalnya masih sejalan dengan ketentuan yang ada dalam amanat asas-asas UUPA tetapi setelah ada UU Cipta Kerja pemerintah banyak memberikan banyak insentif kelonggaran persyaratan bagi para pemilik modal terkait jangka waktu HGU dan kewajiban pemegang HGU yang ingin berusaha di Indonesia, penulis disini tidak ingin bersikap sebagai pengamat politik yang ingin memberikan sebuah penilaian yang mana yang baik dan mana yang salah, tetapi disini penulis ingin mencoba menganalisis keadaan ini dari sudut pandang hukum dan teori hukum mana yang sekiranya tepat untuk mengkritisi keadaan ini (Pramukti & Erdha Widayanto, 2015).

Bila kita cermati UU Cipta Kerja terbentuk atas penafsiran Pemerintah dalam hal ini Presiden Jokowi pada saat itu berpandangan terdapat beberapa alasan antara lain:

Bahwa UU Cipta Kerja bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja bagi pencari kerja dan pengangguran di Indonesia, Presiden Jokowi menjelaskan setiap tahunnya ada sekitar 2,9 juta penduduk usia kerja baru yang masuk ke pasar kerja, sehingga kebutuhan atas lapangan kerja baru disebutkan sangat-sangat mendesak. Selain itu Jokowi mengatakan sebanyak 87% dari total penduduk pekerja Indonesia memiliki tingkat pendidikan setingkat SMA ke bawah dan 39% berpendidikan Sekolah Dasar (SD), karena itu dibutuhkan lapangan kerja baru khususnya di sector padat karya yang perlu didorong.

Bahwa UU Cipta Kerja akan memudahkan masyarakat khususnya usaha mikro kecil untuk membuka usaha baru. Regulasi yang tumpang tindih dan prosedur yang rumit di pangkas lewat UU

## **Tegar Prakosa Wilis**

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen Dari Luas Lahan

---

baru tersebut, Perizinan usaha untuk usaha mikro kecil UMK tidak diperlukan lagi, hanya pendaftaran saja.

Bahwa UU Cipta Kerja berisi 11 Klaster urusan tersebut akan berperan untuk mendukung upaya pencegahan dan pemberantasan korupsi, karena dengan menyederhanakan, memotong dan mengintegrasikan ke dalam system perizinan secara elektronik, maka pungutan liar dapat dihilangkan.

Dengan beberapa alasan tersebut pemerintah akhirnya mengesahkan UU Cipta Kerja yang sempat diajukan gugatan judicial review ke Mahkamah Konstitusi namun pada akhirnya Putusan MK atas gugatan tersebut justru dipergunakan sebagai landasan Pemerintah untuk menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Shevy, 2024).

Pada buku Hukum Lingkungan (Pengantar Limbah dan Paradigma Industri Hijau) karya Achmad Faisal, S.H., M.H. Industri padat karya didefinisikan sebagai industri yang lebih mengutamakan penggunaan tenaga kerja dalam jumlah yang besar dibandingkan dengan teknologi atau mesin dalam proses pembangunan serta pengoprasianya, Industri ini bertujuan untuk membuka lapangan kerja seluas-luasnya bagi masyarakat.

Badan Pusat Statistik (BPS) menjelaskan terdapat tiga lapangan usaha yang menyerap tenaga kerja tinggi, diantaranya lapangan usaha pertanian, perdagangan, dan industri pengolahan, dalam satu kurun waktu terakhir lapangan usaha tersebut juga menyerap tenaga kerja terbanyak, yaitu masing-masing 1,31 juta (pertanian), 0,78 juta (perdagangan), dan 0,66 juta (tenaga kerja industry pengelolaan), dikutip dari pernyataan Plt. Kepala Badan Pusat Statistik Amalia A. Widyasanti, dalam konferensi pers BPS pembukaan ekonomi triwulan III-2024.

Seperti namanya UU Cipta Kerja, memang dibuat untuk mendorong para pemilik modal untuk mau melakukan usaha di Indonesia, jika nanti banyak pemodal yang berinvestasi dan membuka usaha di Indonesia diharapkan dapat menciptakan lapangan pekerjaan yang lebih luas lagi untuk menampung angkatan kerja masyarakat kerja yang cukup banyak, tetapi yang perlu diperhatikan adalah insentif, kelonggaran atau kemudahan tersebut sudah keluar dari koridor-koridor filosofis bernegara yang sebelumnya sudah sudah payah dibangun oleh para pendiri bangsa ini.

Sebagaimana sudah pernah penulis uraikan jika UUPA mempunyai nafas Komunalistik berbeda dengan hukum barat yang memiliki nafas individualistic, sifat komunal religius dalam konsep Hukum Tanah Nasional terlihat pada ketentuan Pasal 1 ayat (2) bahwa: seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan yang maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

**Tabel 1. Perbedaan Penerapan Kewajiban Pembangunan Fasilitas Perkebunan untuk Masyarakat Sekitar Sebesar Dua Puluh Persen**

Parameter	UUPA dan peraturan-peraturan turunannya	UU Perkebunan setelah Revisi UU Ciptaker dan peraturan-peraturan turunannya
<b>Landasan Kepentingan</b>	Kebijakan Pemerintah untuk menyatukan Hukum tanah dan mengganti hukum tanah lama yang masih berlandaskan hukum barat (penjajah) agar dapat disesuaikan dengan hukum tanah masyarakat Indonesia yang bersifat komunal religius	Kebijakan Pemerintah yang ingin membangun iklim investasi yang baik di Indonesia agar banyak investasi di Indonesia sehingga dapat menciptakan lapangan kerja yang banyak dan luas
<b>Instansi Pelaksana</b>	Kementrian ATR/Ka.BPN	Kementrian Pertanian
<b>Subjek yang diwajibkan</b>	Diperuntukan kepada seluruh pemegang HGU termasuk juga untuk BUMN/BUMD	Diperuntukan untuk pemohon HGU baru yang membuka lahan baru diluar HGU atau pelepasan kawasan hutan
<b>Objek Yang diwajibkan</b>	Seluruh objek HGU baik tanah bekas HGU selama belum melaksanakan kewajiban atau permohonan pengajuan ulang tetap diwajibkan	Khusus untuk pemohon HGU baru saja, untuk pemegang HGU yang sudah existing dengan adanya aturan ini dianggap diputihkan
<b>Sanksi jika tidak melaksanakan</b>	Hak Guna Usaha dibatalkan oleh Menteri sebelum jangka waktu berakhir.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denda;</li> <li>• Penghentian sementara kegiatan usaha;</li> <li>• Pencabutan izin Usaha</li> </ul>

Sumber: Data diolah

Permasalahan yang penulis jabarkan terkait dengan konsep kewajiban pemegang HGU dalam memberikan fasilitas perkebunan untuk masyarakat sekitar lokasi HGU, adalah terkait dengan adanya perbedaan pengertian antara peraturan yang dikeluarkan pemerintah untuk Kementrian ATR/Ka. BPN dengan peraturan yang dikeluarkan pemerintah untuk Kementrian Pertanian.

Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch dikutip dari buku Dr. Alif Mahmud, dijelaskan bahwa menurut Radbruch salah satu nilai dasar dari hukum adalah kepastian hukum(rechtssicherheit) yang terkait dengan pembuatan hukum positif dan pelaksanaannya. Dalam hukum juga perlu dintatakan sebuah ketegasan, prediktabilitas dan stabilitas agar ketertiban dan keamanan dapat tercipta, menurut Radbruch adanya sebuah peraturan tertulis akan lebih baik dibandingkan tidak ada aturan sama sekali karena dapat menciptakan kepastian hukum.

Usaha untuk menghadirkan kepastian hukum kadang kala justru berakhir dengan menciptakan ketidakpastian. Ini karena ketiadaan aturan selalu menyebabkan dibentuknya aturan baru. Akibatnya banyak kepentingan yang hendak ingin diatur yang kemudian menyebabkan banyaknya aturan tertulis yang terbentuk yang disebut dengan legal productivism. Menurut Humberto Avila, kondisi ini memang sangatlah dilematis karena pengaturan yang terlalu luas dan abstrak menyebabkan adanya kekaburan

## **Tegar Prakosa Wilis**

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen Dari Luas Lahan

---

dan ketidakjelasan karena berpotensi menimbulkan banyak penafsiran (multi interpretasi). Makin sederhana suatu peraturan maka keberagaman tidak akan terakomodasi, di sisi lain dengan membuat peraturan yang detail, kompleks, spesifik dan konkret maka aturan tersebut akan sulit untuk dipahami. Apalagi seringkali terdapat saling tumpang tindih antara peraturan perundang-undangan yang dibuat suatu lembaga dengan peraturan yang dibuat lembaga lainnya. Dimana masing-masing lembaga memiliki sudut pandang yang berbeda dalam menilai persoalan tersebut. Pada keadaan inilah, upaya untuk mengatur (menciptakan kepastian hukum) berubah menjadi kondisi ketidakpastian hukum. Salah satu pakar yang berpandangan demikian adalah Valebois sebagaimana terdapat dalam pernyataannya bahwa *too much law eventually kills law itself, analogously we can agree that too much certainty would kill certainty*. Dengan maksud yang sama, Sandler menyatakan bahwa *too much law is not law (Zaviel Recht is Unrecht)*.

Ketentuan mengenai kewajiban pemegang HGU pemberian kebun masyarakat kepada masyarakat sekitar lokasi kebun juga mengalami keadaan yang dijelaskan oleh Valebois dan Seldler, jika konflik peraturan ini berlarut-larut dibiarkan, mengingat HGU itu merupakan Hak Atas tanah yang diatur secara khusus oleh negara yang diperuntukan untuk usaha pertanian, peternakan dan perikanan yang memiliki luasan tertentu dan jangka waktu tertentu. Karena kekhasan dari HGU ini tentunya juga pemberian HGU juga memerlukan syarat-syarat tertentu yang berbeda dengan Hak-Hak atas tanah yang lain. Namun jika terdapat aturan Undang-Undang Cipta Kerja yang secara herarki memiliki kedudukan yang sejajar dengan UUPA, kemudian dalam UU Cipta Kerja tersebut terdapat klausul yang merevisi ketentuan kewajiban pemberian kebun rakyat maka penyelesaian permasalahan ini hanya dapat diselesaikan melalui pengajuan *judicial review* ke Mahkamah Konstitusi, karena konflik norma yang terjadi adalah perbedaan ketentuan dengan Undang-Undang yang sama derajatnya, dan Undang-Undang tersebut juga memiliki derajat.

### **Tugas dan Tanggung jawab PPAT**

Peraturan yang mengatur mengenai PPAT sejauh ini masih diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam PP tersebut Pengertian PPAT dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1, PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tugas Pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam BAB II PP No.37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara rinci diatur dalam Pasal 2 sebagai berikut:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
  2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
    - a. Jual beli;
    - b. Tukar menukar;
    - c. Hibah;
    - d. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
    - e. Pembagian hak bersama;
    - f. Pemberian hgb/hak pakai atas tanah hak milik;
-

## **Tegar Prakosa Wilis**

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen Dari Luas Lahan

---

- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sebagaimana sudah diuraikan diatas secara khusus keberadaan PPAT juga memiliki kewenangan untuk membuat Perjanjian Tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan pasal 3 ayat (22) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

### **Tugas dan Tanggung Jawab Notaris dan/atau PPAT terkait kewajiban pemegang HGU dalam Pemberian Fasilitas Perkebunan Masyarakat**

Sebagaimana penjelasan yang sudah penulis uraikan bahwa terdapat dua peraturan yang dikeluarkan oleh dua institusi yang memiliki makna yang berbeda, selain prosedur administrasi perizinan yang harus ketahui oleh Notaris/PPAT, ketentuan mengenai keadaan yang mungkin akan ada tuntutan dari masyarakat sekitar terkait adanya aturan kewajiban pemberian fasilitas kebun masyarakat sebesar 20% (dua puluh persen) harus disampaikan kepada Notaris/PPAT, ketentuan UU Cipta kerja yang merevisi kewajiban tersebut juga Notaris/PPAT sampaikan kepada yang bersangkutan, memang jika secara aturan hukum adanya UU Cipta Kerja, mengurangi kewajiban para pihak yang sudah pernah mengajukan HGU pada siklus pertama, tetapi mungkin dari sisi UU PT yang perlu dilakukan hanya memberikan CSR(Coporate Social Resposibility).

Bentuk penyuluhan hukum yang akan dilakukan Notaris/PPAT mungkin dapat memberikan pemahaman kepada klien mengenai ketentuan-ketentuan mengenai kewajiban pemberian kebun masyarakat sebesar 20% (dua puluh persen), uraian mengenai penyuluhan tersebut akan penulis lanjutkan dalam sub-bab selanjutnya.

### **Proses Perizinan Usaha Perkebunan di Indonesia**

Pemerintah sudah mengatur perizinan usaha perkebunan sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Pertanian Nomor 45 Tahun 2019 tentang Pelayanan Perizinan berusaha Terintegrasi Secara Elektronik di bidang Pertanian (Permentan No.45/2019). Pengajuan Permohonan izin usaha perkebunan dilakukan melalui perizinan Online Single Submission (OSS). Permohonan Izin Usaha Perkebunan dilakukan oleh perusahaan perkebunan atau perseorang, izin Usaha Perkebunan diberikan untuk:

- a) Usaha budidaya tanaman perkebunan;
- b) Usaha industri pengelolaan hasil perkebunan;
- c) Usaha perkebunan yang terintegrasi antara budi daya dengan industri pengelolaan hasil perkebunan; dan
- d) Usaha produksi benih perkebunan.

Perbedaan diantara permohonan izin usaha satu dengan usaha lainnya yaitu pada kewajiban dalam pemenuhan komitmen, tanpa adanya komitmen tersebut maka izin usaha yang diajukan menjadi tidak efektif. Berdasarkan Permentan Nomor 45 Tahun 2019 diketahui jika penyelenggaraan pelayanan perizinan usaha perkebunan berdasarkan lahan usaha sebagai berikut:

- a) Dalam hal lahan usaha perkebunan berada pada wilayah lintas provinsi maka izin usaha perkebunan diselenggarakan oleh Kementrian Pertanian;
  - b) Dalam hal lahan usaha perkebunan berada pada wilayah lintas kabupaten/kota maka izin usaha perkebunan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah Provinsi; dan
-

## **Tegar Prakosa Wilis**

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen Dari Luas Lahan

---

c) Dalam hal lahan usaha perkebunan berada dalam satu wilayah kabupaten/kota maka izin usaha perkebunan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Pemenuhan Komitmen untuk Usaha Perkebunan terdiri atas:

- a) Rencana kerja pembangunan kebun perusahaan serta fasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar dan/atau unit industri pengolahan hasil perkebunan; dan
- b) Pernyataan dari pemohon bahwa telah mendapat persetujuan masyarakat hukum adat, untuk lahan yang digunakan seluruhnya atau sebagian berada di atas tanah hak ulayat.

Dalam hal sistem OSS tidak dapat menyediakan data Perizinan Prasarana, selain memenuhi Komitmen sebagaimana dimaksud, Pelaku Usaha harus memenuhi Komitmen berupa izin lokasi dan izin lingkungan.

Izin lokasi saat ini namanya berganti menjadi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), perizinan ini merupakan salah satu persyaratan dasar yang wajib dipenuhi oleh seluruh pelaku usaha dalam rangka memperoleh perizinan berusaha. Istilah KKPR ini dibuat berdasarkan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perubahan yang terjadi terkait izin ini meliputi alur perizinan usaha serta ketentuan izin lokasi yang sudah terintegrasi dengan OSS berbasis resiko. Dasar peraturan pelaksana KKPR dimuat dalam Permen ATR/Ka.BPN No.13/2021 tentang Pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Singkronisasi Program Pemanfaatan Ruang yang menyebutkan bahwa seluruh kegiatan pemanfaatan ruang harus terlebih dahulu memiliki KKPR, pelaksanaan KKPR untuk kegiatan usaha dilakukan melalui Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) dan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) melalui sistem OSS, perbedaan KKKPR dengan PKKPR lebih kepada kesesuaian dokumen yang telah dimiliki oleh Pemerintah, jika Pemerintah sudah memiliki kesesuaian rencana lokasi kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang telah terintegrasi dengan OSS maka menggunakan prosedur izin KKKPR, tetapi jika pada sebuah wilayah tertentu belum terdapat RDTR atau RDTR yang tersedia belum terintegrasi dengan OSS maka menggunakan izin PKKPR.

### **Perbedaan Izin Usaha Perkebunan dan Hak atas Kepemilikan Tanah**

Dalam prakteknya sering terjadi pemahaman antara pelaku usaha dengan masyarakat mengenai batas kewenangan pelaku usaha yang telah memiliki izin usaha perkebunan yang akan di kategorikan sebagai berikut:

- a. Kategori pelaku usaha yang telah memiliki izin usaha perkebunan tetapi belum mengurus penerbitan Hak Guna Usaha;
- b. Kategori pelaku usaha telah memiliki izin usaha perkebunan melakukan kegiatan berusaha belum sepenuhnya menyelesaikan perselisihan dengan masyarakat dalam hal kepemilikan tanah dan/atau aksesibilitas;
- c. Kategori terdapat keadaan masyarakat menuntut atas tindakan pelaku usaha yang belum menyelesaikan ganti rugi lahan;
- d. Kategori terdapat keadaan melakukan penggarapan atas tanah pelaku usaha yang sudah diterbitkan Hak Guna Usaha;
- e. Kategori terdapat keadaan masyarakat terkendala melakukan pengurusan sertifikat kepemilikan tanah dikarenakan masuk dalam titik lokasi kegiatan pelaku usaha.

Berdasarkan analisis atas proses perizinan dan pemenuhan komitmennya, diketahui hal yang menarik dalam pelaksanaan KKPR yakni adanya pertimbangan kepemilikan tanah. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 13 Tahun 2021

---

## **Tegar Prakosa Wilis**

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen Dari Luas Lahan

---

tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang diketahui bahwa:

- a) jika permohonan KKPR untuk kegiatan berusaha belum memperoleh tanah untuk kegiatan berusahanya, maka KKPR berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun; atau
- b) jika permohonan KKPR untuk kegiatan berusaha telah memperoleh tanah untuk kegiatan berusahanya, maka masa berlaku KKPR mengikuti jangka waktu penguasaan atas tanah yang telah diperoleh oleh pemohon serta sesuai dengan luas tanah yang diperoleh dan disetujui dalam KKPR

Jika pemegang KKPR belum dapat memperoleh keseluruhan tanah sesuai dengan KKPR yang diterbitkan, pemegang KKPR dapat mengajukan:

- a. permohonan perpanjangan KKPR untuk kegiatan berusaha; atau
- b. kerja sama dengan Bank Tanah

Ilustrasi keadaan-keadaan tersebut semakin memperjelas bahwa adanya sinkronisasi antara pengurusan perizinan usaha perkebunan dengan izin lokasi serta kepemilikan atas tanah melalui Hak Guna Usaha. Bahkan dengan jelas diterangkan bahwa pengajuan permohonan perpanjangan KKPR untuk kegiatan berusaha belum memperoleh keseluruhan tanah hanya dapat dilakukan apabila perolehan tanah telah mencapai sekurang-kurangnya 30% (tiga puluh persen) dari luas tanah yang telah disetujui dalam 1 (satu) hamparan sesuai dengan penilaian dari kantor pertanahan. Dalam hal pemohon prioritas KKPR untuk kegiatan berusaha tidak mengajukan permohonan perpanjangan KKPR untuk kegiatan berusaha sebelum jangka waktu KKPR berakhir maka terhadap tanah yang belum diperoleh dapat dimohonkan KKPR untuk kegiatan berusaha oleh pemohon yang lain.

### **Fasilitas Perkebunan Masyarakat**

Tertulis jelas dalam penjelasan tambahan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja diketahui jika kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar seluas 20% (dua puluh persen) hanya ditujukan kepada Pekebun yang mendapatkan lahan untuk Perkebunan yang berasal dari areal penggunaan lain yang berada di luar hak guna usaha dan/atau yang berasal dari areal lahan dari pelepasan hutan. Kewajiban tersebut timbul atas Lahan Perkebunan yang bersumber dari lahan negara. Dalam hal perolehan Lahan Perkebunan dilakukan langsung kepada masyarakat yang diberikan hak guna usaha, maka Pekebun tersebut tidak diwajibkan untuk memberikan fasilitasi.

Kewajiban fasilitasi Perkebunan masyarakat tersebut diintegrasikan dengan kewajiban lainnya yang timbul dalam perolehan Lahan Perkebunan, antara lain dalam hal lahan berasal dari kawasan hutan yang memberikan kewajiban untuk 20% (dua puluh persen) lahan kepada masyarakat dan telah dilaksanakan, maka kewajiban tersebut sudah selesai. Namun Pekebun tetap didorong memberikan fasilitasi kepada masyarakat yang bersifat sukarela agar masyarakat dapat mengembangkan pengelolaan kebunnya.

Berdasarkan analisis penulis dalam pembahasan sebelumnya, maka diketahui beberapa keadaan yang terjadi didalam praktek kaitannya dengan perizinan IUP dan pengurusan penerbitan HGU, seperti:

- a. Pengurusan Izin Usaha Perkebunan dapat diterbitkan tanpa harus memiliki HGU, namun disertakan dengan komitmen berusaha dalam bentuk KKPR;
  - b. KKPR yang belum memperoleh tanah untuk kegiatan berusaha hanya berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun;
  - c. KKPR yang telah memperoleh tanah untuk kegiatan berusahannya, maka masa berlaku mengikuti jangka waktu penguasaan atas tanah yang telah diperoleh;
-

## **Tegar Prakosa Wilis**

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen Dari Luas Lahan

---

- d. Perpanjangan KKPR hanya dapat dilakukan apabila perolehan tanah telah mencapai sekurang-kurangnya 30% (tiga puluh persen) dari luas tanah yang sudah disetujui;
- e. Dalam hal pemohon KKPR belum dapat menyelesaikan perolehan tanah maka akan dilakukan pemutakhiran yang memuat jangka waktu dan luasan tanah sesuai penguasaan atas tanah yang diperoleh;
- f. HGU dapat dimiliki pelaku usaha atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan;
- g. Fasilitas pembangunan kebun masyarakat hanya berlaku kepada badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan.

Sudah kita ketahui semua berdasarkan mekanisme rezim perizinan baik untuk Izin Usaha Perkebunan maupun izin pemberian Hak Guna Usaha, maka dapat kita ketahui bahwa:

Fasilitas pembangunan kebun masyarakat sekitar, seluas 20% (dua puluh persen) dari luas lahan bersifat wajib kepada perusahaan yang telah mendapatkan perizinan berusaha perkebunan paling lambat 3(tiga) tahun sejak HGU diberikan, sehingga setiap perusahaan yang sudah mendapatkan Izin Usaha Perkebunan efektif (telah dilengkapi komitmen berusaha termasuk KKPR) wajib segera mengurus HGU karena kepemilikan HGU merupakan persyaratan wajib untuk memperpanjang izin tersebut, bila kita memperhatikan batas luasan minimum untuk perusahaan berdasarkan komoditasnya jika perkebunan sawit batas minimum 6000(enam ribu) hektar; jika perkebunan tebu batas minimum 2000(dua ribu) hektar; dan jika perkebunan teh batas minimum 600(enam ratus) hektar, maka paling lambat 3 (tiga) tahun sejak KKPR terbit yang bersangkutan harus segera memperoleh hak atas tanah minimal 30%(tiga puluh persen).

Kewajiban fasilitas pembangunan kebun masyarakat sekitar, sebanyak 20% (dua puluh persen) dihitung dari luas HGU yang diberikan adalah bersifat wajib untuk perusahaan perkebunan yang mengajukan IUP-B atau IUP dengan luas 250 (dua ratus lima puluh) hektar atau lebih. Bentuk kewajiban tersebut harus dilaporkan kepada pemerintah terkait dalam hal ini Direktorat Jendral Perkebunan akan melakukan pemeriksaan pemenuhan kewajiban sebagaimana yang dimaksud dengan kewajiban-kewajiban dari perusahaan yang sudah mendapatkan izin melalui mekanisme pengawasan (post-audit) dan penilaian usaha perkebunan sesuai peraturan perundang-undangan.

Izin Usaha Perkebunan berbeda dengan hak atas tanah, dimana perusahaan yang telah memiliki Izin Usaha Perkebunan efektif bukan berarti dapat menggunakan sepenuhnya tanah atas izin KKPR tersebut dengan mengesampingkan hak atas tanah yang telah dimiliki pihak lain. KKPR pada dasarnya menjadi penjelasan yang mutlak bahwa pemegang KKPR harus membebaskan tanah dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan memegang hak atau pihak lain yang memiliki kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti rugi, konsolidasi tanah, atau cara lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan kewajiban pemberian fasilitas pembangunan kebun masyarakat harus dilakukan paling lama 3 (tiga) tahun sejak pemberian HGU bisa diartikan sejalan dengan ketentuan jika pembangunan kebun masyarakat yang berada di luar HGU yang merupakan bagian dari IUP, dimana sering terjadi perbedaan pemahaman antara masyarakat dengan perusahaan dalam hal fasilitas pembangunan kebun masyarakat, banyak masyarakat beranggapan bahwa pembangunan fasilitas kebun masyarakat berada dalam lingkup area HGU, perbedaan pelaksanaan tersebut sangat mungkin terjadi karena begitu banyaknya peraturan pelaksana lintas instansi/kementrian.

## **SIMPULAN**

Begitu beranekaragaman peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan Kementerian terkait kewajiban pemberian fasilitas perkebunan masyarakat sekitar sebesar 20% (dua puluh persen) sebenarnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan kejelasan baik bagi masyarakat sekitar maupun bagi pihak perusahaan/pemegang Hak Guna Usaha, tetapi dalam implementasinya justru menimbulkan beberapa penafsiran yang berbeda baik dari pemegang hak guna usaha, masyarakat sekitar hak guna usaha bahkan dari masing-masing kementerian yang berwenang untuk itu.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adjie, H., & Sesung, R. (2020). Tafsir, penjelasan, dan komentar atas undang-undang jabatan notaris (Atif NF, Ed.; Vol. 1). *Refika Aditama*.
- Ahmad Muliadi, D. A. M. (N.D.). *Hak-Hak Atas Tanah (Kajian Peruntukan, Pemeliharaan Dan Penatagunaan Tanah Dalam Sistem Pembangunan Hukum Pertanahan Nasional)*. Erzatama Karya Abadi.
- Bakri, M. (2011). *Pengantar Hukum Indonesia Jilid I: Sistem Hukum Indonesia Pada Era Reformasi*. Universitas Brawijaya Press.
- Harsono, B. (2020). *Hukum agraria indonesia*. Universitas Trisakti.
- Mahfud, M., Ismail, T., Zoelva, H., Maarif, A. S., ASP, M. J., Hidayat, A., Wetik, A. R., Sodiki, A., Swasono, S.-E., & Husodo, S. Y. (2012). *Prosiding Kongres Pancasila IV: Strategi Pelembagaan Nilai-nilai Pancasila dalam Menegakkan Konstitusionalitas Indonesia*. Pusat Studi Pancasila UGM.
- Pradhana, A. S. (2021). *Tanggung Jawab Seorang Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik Atas Pemalsuan Dokumen yang Dilakukan Oleh Penghadap*. UNS (Sebelas Maret University).
- Pramukti, A. S., & Erdha Widayanto, S. H. (2015). *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*. MediaPressindo.
- Rozarie, R. A. De, & Indonesia, J. (2017). *Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris*.
- Shevy, M. (2024). Kewajiban Memfasilitasi Pembangunan Kebun Masyarakat Oleh Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal De Lege Ferenda Trisakti*, 31–43.
- Yustyan, G. Y., Hamidah, S., & Susilo, H. (2018). Aspek Pertanggungjawaban Pidana Notaris Pada Pembuatan Akta Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1099/Pid/2010). *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 6(2), 274–291.



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).