
**PROBLEMATIKA PENGELOLAAN ASET TANAH NEGARA DI BUMN PT
PERKEBUNAN NUSANTARA IV DALAM KAITAN DENGAN PENYELAMATAN
ASET**

M.Tondi Ramadhan¹, Muhammad Yamin², Maria Kaban³

^{1,2,3}Magister Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara

mtondi196@gmail.com¹, yaminlubis16@gmail.com², mariakabans@yahoo.com³

Abstrak

Permasalahan utama yang dihadapi PTPN IV Regional I terkait aset tanah adalah tidak terkelolanya lahan dengan baik, yang menyebabkan banyak tanah negara diduduki secara ilegal oleh pihak-pihak tak bertanggung jawab dan dimanfaatkan untuk kepentingan komersial. Hal ini dipicu oleh lemahnya pencatatan aset, minimnya pengamanan, tidak adanya legalitas yang sah, kurangnya koordinasi antarbagian, serta sistem informasi aset yang belum optimal. Konflik yang timbul seringkali kompleks, tidak hanya bersifat hukum, tetapi juga menyentuh aspek sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat, termasuk perbedaan pandangan mengenai hak atas tanah. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum yang menganalisis tentang penerapan hukum dalam kenyataannya terhadap dilakukan oleh PTPN IV Regional I dalam menghadapi permasalahan tanah. Pola Penyelamatan Aset Negara Sehingga Dapat Dikelola Sesuai Ketentuan (Studi Kasus di PTPN IV Region 1) dilakukan dengan cara sewa menyewa hal ini juga telah diatur dalam Pasal 5 Ayat 1 dan 2 Peraturan Direksi PT Perkebunan Nusantara Nomor Dir/Per/15/2021 Tentang SOP Kerja Sama Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap di Lingkungan Perkebunan Nusantara *Group* Pola penyelamatan aset dengan sewa menyewa selain menguntungkan bagi perusahaan juga menguntungkan bagi Negara dengan meningkatnya pendapatan dari lahan yang tidak produktif. Hal ini telah mencapai kebahagiaan bersama sebagaimana disampaikan oleh Jeremy Bentham bahwa tujuan hukum adalah mencapai kebahagiaan.

Kata Kunci: Pengelolaan Aset, Tanah Negara, PTPN IV.

Abstract

The main problem faced by PTPN IV Regional I related to land assets is the lack of proper land management, which causes many state lands to be illegally occupied by irresponsible parties and used for commercial interests. This is triggered by weak asset recording, minimal security, the absence of legal legitimacy, lack of coordination between departments, and a suboptimal asset information system. The conflicts that arise are often complex, not only legal in nature, but also touch on social, economic, and cultural aspects of society, including differences of opinion regarding land rights. The type of research used in this study is empirical legal research. Legal research that analyzes the application of law in reality is carried out by PTPN IV Regional I in dealing with land problems. The State Asset Rescue Pattern So That It Can Be Managed According to Provisions (Case Study at PTPN IV Region 1) is carried out by

means of leasing, this has also been regulated in Article 5 Paragraphs 1 and 2 of the Regulation of the Board of Directors of PT Perkebunan Nusantara Number Dir/Per/15/2021 Concerning SOP for Cooperation in Optimizing the Utilization of Fixed Assets in the Perkebunan Nusantara Group Environment. The asset rescue pattern by leasing is not only profitable for the company but also profitable for the State by increasing income from unproductive land. This has achieved mutual happiness as conveyed by Jeremy Bentham that the purpose of law is to achieve happiness.

Keywords: *Asset Management, State Land, PTPN IV.*

I. PENDAHULUAN

Umumnya aset yang selalu menjadi permasalahan di PTPN IV Regional I adalah aset tanah. Tanah yang tidak terkelola dengan baik oleh perusahaan perlahan-lahan diokupasi oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab. Namun, ketika lahan hendak ditertibkan tak dapat dipungkiri dapat memicu keributan antara pihak yang melakukan okupasi dan pihak perkebunan.

Permasalahan aset tanah yang dihadapi Badan Usaha Milik Negara diantaranya aset yang tidak tercatat, hilang, atau berpindah tangan. Aset negara seperti tanah atau bangunan juga banyak yang telantar dan tidak dipergunakan dengan baik sehingga seringkali diokupasi tanpa hak oleh masyarakat dan menimbulkan permasalahan hukum. Kendala tersebut diantaranya dikarenakan hal-hal sebagai berikut :¹

1. Perubahan struktur organisasi perusahaan Struktur organisasi perusahaan yang bersifat dinamis, sehingga mengalami beberapa kali perubahan organisasi, dimana terjadi pembubaran dan penggabungan unit dalam perusahaan yang berdampak terhadap pencatatan aset yang tidak sempurna, perubahan personil yang menangani dan pemberkasan dokumentasi tanah yang tersebar.
2. Tidak adanya pengamanan aset tanah-tanah yang dibebaskan ada yang langsung dipergunakan untuk pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan ada juga yang tertunda, yang tertunda ini lah yang menyebabkan kurangnya perhatian terhadap lahan tersebut. Dengan load pekerjaan yang banyak sehingga pembangunan yang tertunda tersebut sedikit terlupakan. Tanah yang telah dibebaskan tidak langsung dilakukan

¹ Yani Apriani. "Permasalahan dan Upaya Dalam Pengelolaan Aset Tanah BUMN (Studi Kasus PT PLN Persero). Hal 229

- pengamanan, bisa karena belum turunnya anggaran, personil yang melakukan pengamanan aset berbeda dengan pembebasan atau kurang pedulinya terhadap pengamanan aset.
3. Belum adanya legalitas aset selain dokumen yang tidak lengkap, kendala dalam proses sertifikasi diantaranya adanya jeda waktu pembebasan dan proses sertifikasi yang cukup lama, biasanya setelah pembebasan tidak langsung proses sertifikasi, sehingga dengan adanya jeda waktu ini dapat mengakibatkan pelaksana pembebasan yang mengetahui history tanah tersebut sudah tidak ada (tidak adanya estafet informasi), batas-batas tanah tidak jelas, SPPT tidak terbit, berkas menjadi tercecer bahkan legalitasnya menjadi terbengkalai.
 4. Kurangnya Koordinasi tiap bagian yang menangani aset
 5. Belum efektifnya Sistem Informasi Pengelolaan Aset berdampak terhadap pencatatan aset yang tidak sempurna yang dapat mengakibatkan pencatatan aset yang tumpang tindih antar unit bahkan bisa menyebabkan aset hilang.
 6. Okupansi pihak lain yang dapat menimbulkan konflik dan *potensial lost*

BUMN di Indonesia, kurangnya manajemen yang baik dari para pemimpin perusahaan dan struktur organisasi yang terus berubah membuat banyak aset-aset milik BUMN menjadi hilang terlantar dan menjadi hilang diokupasi pihak lain. Hal-hal seperti ini apabila tidak direspon dengan baik maka akan membuat perusahaan semakin banyak kehilangan asetnya. Padahal apabila aset-aset dikelola dengan baik tentunya akan menguntungkan perusahaan dan masyarakat luas melalui pendapatan negara.

Memang tanah merupakan bagian terpenting bagi sumber daya alam manusia, disamping untuk menjadi tempat tinggal, tanah juga dapat dipergunakan untuk mata pencaharian yang diperoleh dari tanah tersebut dalam arti lain tanah tersebut dijadikan nilai ekonomis. Dengan adanya nilai ekonomis dari tanah tersebut maka tidak sedikit masyarakat memanfaatkan sebidang tanah untuk berbagai sumber kegiatan hidup, baik untuk siapa yang berhak menguasai tanah tersebut dalam artian untuk menjadi tempat tinggal atau kegiatan yang lain.²

² R S Ma'arif dan M Roestamy. "Advokasi dan Penyuluhan Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah HGU PTPN VIII Gunung Mas Oleh Masyarakat Citeko dan Cisarua Selatan" *Jurnal Qardhul Hasan*, Vol, 7 No, 1 April 2021. Hal 31

Secara filosofi, sengketa tanah terjadi bukan soal hukum semata. Secara esensial yang terjadi adalah perbedaan konsep hak penguasaan atas tanah antara yang dianut pribumi dengan pandangan hukum positif (Eropa). Dalam pandangan pribumi, hubungan manusia dengan tanahnya ditentukan oleh intensitas *de facto* penggunaan atau penggarapan tanah tersebut. Makin intens pemanfaatannya, makin kukuh pula hak penguasaannya. Hal ini diperkokoh dengan keyakinan religius mereka bahwa tanah merupakan karunia Tuhan yang bisa dimiliki oleh siapa saja asal mau bekerja dan berjerih payah memanfaatkannya.³

Berikut konflik yang terjadi di sektor perkebunan yang berkaitan dengan permasalahan tanah, yang cenderung menimbulkan konflik horizontal antara perkebunan dengan masyarakat penggarap. Masalah tanah garapan di areal perkebunan dapat diklasifikasi sebagai berikut :⁴

1. Tanah garapan dengan dalih memperoleh hak berdasarkan bukti surat KRPT (Kartu Reorganisasi Pemakaian Tanah) Sumatera Timur.
2. Tanah garapan yang sudah pernah diganti rugi, tetapi pada saat ini para penggarap mengatakan belum pernah menerimanya.
3. Tanah garapan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dari Mahkamah Agung RI, tidak diakui keabsahannya oleh para penggarap.
4. Tanah garapan yang diperoleh dari Panitia *Landreform* yang berbeda penafsirannya, antara penggarap dengan pihak perkebunan.
5. Tanah garapan tanpa alasan yang kuat, kecuali memanfaatkan kondisi reformasi yang disalah tafsirkan oleh para penggarap dengan cara coba-coba dan untung-untungan.
6. Tanah garapan yang berasal dari perjanjian pinjam pakai antara pihak Perkebunan dengan masyarakat, karyawan, pensiunan maupun dengan Pemerintah Daerah dan Instans-instansi lain.
7. Tanah-tanah yang di klaim sebagai tanah hak ulayat masyarakat hukum adat.
8. Berakhir masa berlakunya hak guna usaha (HGU), masyarakat masuk keareal perkebunan dan menggarap, menguasai lahan lalu menuntut untuk mendapatkan hak atas tanah yang para penggarap kuasai dan ushahi. Alasan para penggarap areal perkebunan dulunya tanah yang diusahai orang tua leluhurnya mereka dipaksa untuk meninggalkan

³ Kusbianto. *Op.,Cit* Hal 115

⁴ *Ibid.*, Hal 116

tanahnya dengan ganti rugi tanaman dengan cara dipaksa, intimidasi.

Melihat konflik-konflik tersebut, umumnya masalah pertanahan di sektor perkebunan lebih banyak mengenai penggarapan tanah dengan pedekatan yang berbeda-beda. Masalah tersebut sebenarnya bisa saja diselesaikan secara keperdataan dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHperdata.

Hal yang sama juga dialami oleh PTPN IV Regionak Uyang memiliki lahan yang sangat luas, namun perlu diingat terdapat total ratusan Hektare lahan milik PTPN IV Regional I yang belum dikelola, artinya terdapat lahan-lahan yang masih dapat dioptimalkan demi memperoleh keuntungan. Sehingga lahan-lahan ini menjadi rentan dilakukan penggarapan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab.⁵

Berdasarkan data yang diperoleh pada tahun rentan waktu 2021-2024 terdapat 17 permasalahan tanah yang diserobot oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab. Para pelaku menduduki lahan milik PTPN IV Regional I dan membangun usaha komersial, seperti: café, dan arena olahraga.⁶

Terhadap permasalahan penyerobotan tersebut dapat dijerat dengan Pasal 1365, karena bisa dilihat dalam asus penyerobotan tanah ada pihak yang dirugikan dan memerlukan ganti rugi atas kerugian yang di alami pihak tersebut, dan juga penyerobotan tanah merupakan perbuatan melawan hukum yang mana seseorang secara tanpa hak masuk ke tanah.⁷

Masih banyak lahan milik PTPN IV Regional I yang tidak ada dilakukan pengelolaan sama sekali seperti di daerah Kabupaten Labuhan Batu Utara Kecamatan Bilah seluas 3.196 m2 lahan Hak Guna Usaha.⁸ Sehingga hanya terbiarkan kosong tanpa ada kegiatan apapun dan hal ini berisiko terjadi konflik yang serupa seperti yang terjadi beberapa tahun belakangan, sehingga diperlukan suatu solusi agar lahan milik PTPN IV Regional I tidak diserobot oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab. Disisi lain memang menjadi dilematis dikarena lahan seluas 3.196m2 bukanlah lahan yang produktif Sehingga lahan tersebut tidak dikelola oleh PTPN IV Regional I. namun apabila dibiarkan lama-kelamaan lahan milik PTPN IV

⁵ Data PTPN IV Per April 2024

⁶ Data PTPN IV Per April 2024

⁷ Suwanti, dkk. "Analisis Hukum Penyerobotan Tanah Yang Berimplikasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Ditinjau Dalam Perspektif Hukum Perdata" *Jurnal Ilmian Indonesia*, Vol, 8 No, 11 November 2023. Hal 6425-6426

⁸ Data PTPN IV Per April 2024

Regional I dapat diserobot oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab.

Lahan Hak Guna Usaha milik PTPN IV Regional I seluas 3.196 m² setelah dibiarkan lama tidak digunakan, sejak kurun 2019 telah diduduki pihak eksternal dengan mendirikan usaha komersial berupa Café di atas lahan Hak Guna Usaha seluas 3.196 m² dengan luas bangunan 1200m² dan lahan parkir dan lain sebagainya seluas 1.996 m².

Pendudukan kegiatan usaha di sektor perkebunan tersebut tentunya sangat disayangkan dan merupakan pendudukan atas tanah hak tidak berdasar. Namun dilain sisi lahan tersebut tidaklah produktif sehingga PTPN Regional I tidak mengelolanya untuk kegiatan perkebunan. Oleh karena itu diperlukan upaya hukum yang dapat menyelamatkan aset milik PTPN IV Regional I juga dapat memajukan usaha PTPN IV Regional I dan tentunya akan meningkatkan pendapatan negara melalui BUMN. Sehingga dalam hal ini PTPN IV Regional I selain dapat menyelamatkan asetnya juga tetap mendapatkan keuntungan komersial.

Apabila dilihat dari Peraturan Direksi PT Perkebunan Nusantara Nomor Dir/Per/15/2021 Tentang SOP Kerja Sama Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap di Lingkungan Perkebunan Nusantara *Group*. Terdapat konsep pinjam pakai yang dijelaskan di dalam Pasal 1 poin 20 yakni: kerja sama antara perusahaan dan mitra untuk mengoptimalkan manfaat dari aset tetap dalam jangka waktu tertentu, dimana perusahaan memperoleh kompensasi berupa uang, bentuk imbalan lain, dan atau manfaat lain bagi perusahaan maupun manfaat bagi negara.

Sehingga ketentuan ini dapat menjadi dasar bagi tanah milik PTNPN IV yang dikuasai oleh pihak lain untuk kegiatan komersil, terlebih aset tanah yang tidak dikelola dikarenakan bukan lahan yang produktif untuk kegiatan perkebunan. Selain menguntungkan bagi pihak PTNPN IV Regional I juga menguntungkan bagi pihak yang melakukan pendudukan tanah tanpa izin. Oleh karena itu perlu dilihat apakah konsep ini dapat diterapkan agar mendapatkan *win-win solution* antara pihak PTPN IV Regional I dengan pihak eksternal yang menduduki lahan tanpa izin.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum yang menganalisis tentang penerapan hukum dalam kenyataannya terhadap individu, kelompok, masyarakat, lembaga hukum dalam masyarakat dengan menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat, organisasi atau lembaga hukum dalam kaitannya

dengan penerapan atau berlakunya hukum.⁹ Pada penelitian ini akan melihat penerapan hukum yang dilakukan oleh PTPN IV Regional I dalam menghadapi permasalahan tanah. Kemudian sifat penelitian adalah preskriptif yakni penelitian yang mempelajari tujuan hukum, nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep hukum dan norma-norma hukum.¹⁰

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanah sangat berperan penting bagi kehidupan rakyat Indonesia sehingga diatur di dalam Konstitusi Negara Indonesia. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena dalam kenyataan akan berhubungan selama-lamanya antara manusia dengan tanah. Dalam hal ini dapat digambarkan bahwa hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat karena tanah merupakan modal hidup dari manusia. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi.

Sengketa tanah disebabkan oleh banyak faktor atau sebab. Faktor-faktor tersebut sangat dominan dalam semua sengketa pertanahan, karena peraturan yang tidak sempurna, ketidaksesuaian dengan peraturan, dan kurangnya respon dari otoritas pertanahan terhadap integritas dan kuantitas tanah yang tersedia. Berisi data yang tidak akurat. Data tanah yang tidak lengkap dan tidak akurat, sumber daya yang terbatas untuk menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah yang tidak akurat, tindakan hukum pemohon, dan perbandingan dengan otoritas lain. Ini mengarah pada duplikasi otoritas. Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia biasanya terkait dengan persetujuan pemilikan tanah, peralihan hak, peralihan hak, dan penguasaan tanah milik pribadi sebelumnya. Untuk menggunakan tanah sebagai sumber daya pertanian secara adil, transparan dan produktif, hak ulayat dan keberadaan masyarakat hukum adat harus diperhatikan. Selain itu, keutuhan data inventarisasi, jumlah/luasan, dan status pengelolaannya harus lengkap dan mutakhir agar tercipta rencana tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.¹¹

Sengketa tanah yang timbul karena penggarapan tanah oleh rakyat umumnya terjadi atas tanah-tanah bekas hak barat/eigendom yang berupa lahan kosong. Kadangkala, penggarap-penggarap tersebut bekerja sama dengan pejabat-pejabat setempat untuk memberikan

⁹ Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. (Mataram: Mataram University Press) Hal 3

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010) Hal. 22.

¹¹ Putu Diva Sukmawati, dkk. "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia" *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol, 2 No, 2 April 2022. Hal 91

keterangan tentang keberadaan penggarap tersebut di atas tanah tersebut di mana surat keterangan tersebut diterbitkan oleh Lurah dan Camat yang dilanjutkan untuk mengurus pembayaran PBB atas tanah tersebut.¹²

Hingga kini, persoalan tanah yang berkaitan dengan penggarapan tanah oleh rakyat masih belum tuntas penyelesaiannya. Sebagai contoh adalah masalah tanah garapan warga masyarakat yang diokupasi perusahaan perkebunan. Banyaknya tuntutan warga terhadap tanah HGU perusahaan perkebunan di berbagai daerah di Indonesia dengan alasan bahwa tanah tersebut merupakan tanah bekas garapan merupakan indikasi bahwa penyelesaian masalah tanah garapan masyarakat yang diokupasi oleh perusahaan perkebunan belum tuntas.¹³

Apabila terjadi sengketa tanah di suatu daerah, pejabat setempat dapat segera menyelesaikannya dan hasil penyelesaian sengketa tersebut akan lebih dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa. Kondisi ini kemudian melahirkan reformasi hukum pertanahan dan sekaligus membawa perkembangan masyarakat. Reformasi hukum pertanahan yang mendahului perkembangan politik pertanahan tentunya harus dimulai dengan perkembangan hukum pertanahan sebagai bagian dari tatanan hukum nasional. Namun, pembangunan tersebut harus terus didasarkan pada prinsip-prinsip dasar UUPA sebagai ketentuan utama hukum nasional. Dalam penyelesaian sengketa tanah bisa dilakukan dengan berbagai cara antara lain, melalui pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai melalui mediasi.¹⁴

Penyelesaian Sengketa Tanah di Areal Tanah Milik Perkebunan PTPN IV Region 1

Tanah merupakan unsur esensial dalam hidup dan kehidupan manusia. Setidaknya unsur esensial tersebut dapat dilihat dari 2 (dua) aspek yaitu aspek sosial budaya dan aspek ekonomi. Ditinjau dari aspek sosial budaya, tanah berfungsi untuk tempat tinggal dan menetap suatu kesatuan masyarakat yang memberikan kehidupan dan penghidupan mulai dari seseorang dilahirkan, bergaul, membentuk peradaban, sampai dengan manusia mengalami kematian tetap membutuhkan tanah untuk dikebumikan. Sedangkan ditinjau dari aspek ekonomi, hampir seluruh aktivitas ekonomi berkaitan erat dengan kebutuhan atas tanah. Sehingga tanah menjadi

¹² Elza Syarief. *Op., Cit* Hal 183

¹³ *Ibid.*, Hal 184-185

¹⁴ Putu Diva Sukmawati, dkk. *Op., Cit* Hal 91-92

harta kekayaan yang bersifat tetap dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi, menguntungkan, dan selalu meningkat nilai dan kebutuhan akan tanah.¹⁵

Tanah adalah sumber penghidupan. Kehidupan manusia membutuhkan tanah sebagai suatu komponen sumberdaya alam dan salah satu modal dasar untuk pembangunan ekonomi salah satunya yaitu HGU Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sampai dengan 25 tahun untuk keperluan pertanian, perikanan atau penggembalaan. HGU itu sendiri harus didaftarkan dalam Daftar Tanah Kantor Negara, dan real estat memainkan peran yang sangat penting dalam arti hukum. HGU dapat menjadi milik negara jika memenuhi salah satu kriteria, termasuk berakhirnya hibah dan pembaruan HGU, kegagalan pemilik HGU untuk memenuhi kewajibannya, pelepasan sukarela, pengabaian tanah, atau pemindahan akhir oleh pengadilan. Pemilik tanah HGU memiliki beberapa kewajiban untuk membayar sewa HGU kepada negara.¹⁶

Selain itu, pemegang HGU harus menjalankan usaha seperti pertanian, perkebunan, peternakan, dan perikanan. Untuk mencegah Konflik kepentingan dalam masyarakat memerlukan regulasi, kontrol, agar potensi konflik pertanahan dapat dicegah. Tata guna lahan, yang dalam hukum Indonesia disebut lahan berlatar belakang pertanian dan diakui kepentingannya Pentingnya Tanah Sebagai Sesuatu yang Berharga dalam Kehidupan orang-orangnya. Fungsi lahan dan tempat bagi petani pedesaan mencari nafkah. Bagi penduduk kota, negara menjadi tempat Jalani semua aktivitas sehari-hari.¹⁷

Permasalahan penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) oleh masyarakat hingga kini merupakan fenomena yang sering muncul dan aktual dari masa ke masa. Seiring pertambahan penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Permasalahan bidang pertanahan dipengaruhi berbagai faktor, kebutuhan akan tanah menjadi hal yang tidak bisa dihindari. Penyelesaian sengketa melalui bentuk ini, atas kesepakatan kedua pihak yang

¹⁵ Imam Mahdi, dkk. *Model Resolusi Konflik Hak Ulayat Dalam Pendekatan Restorative Justice (Studi Kasus Konflik Tanah Ulayat Suku Semende di Taman Nasional Bukit Barisan Selatan Kabupaten Kaur)* (Bengkulu: Zara Abadi, 2023) Hal 1

¹⁶ *Ibid.*, Hal 206

¹⁷ *Ibid.*, Hal 206

bersengketa, masalahnya akan diselesaikan melalui bantuan seseorang atau penasehat ahli maupun melalui seseorang mediator.¹⁸

Aspek ekonomi dapat menjadi salah satu alasan terjadi sengketa tanah, sebagaimana diketahui dengan kebutuhan atas tanah menjadi cara untuk mendapatkan keuntungan ekonomi, sehingga tak jarang hal ini menjadi asal muasal sengketa karena masing-masing pihak mempertahankan kepentingannya ekonominya masing-masing. Maka dari itu untuk mengatasi konflik pertanahan tersebut harus dilakukan upaya penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa merupakan proses penyelesaian litigasi melalui pengadilan maupun non litigasi luar pengadilan atau sering disebut dengan penyelesaian alternatif sengketa. Penyelesaian sengketa untuk mencipkatakan keadilan berdasarkan Undang-Undang Dasar Indonesia Tahun 1945 menegaskan Indonesia adalah negara hukum. Adapun salah satu prinsip negara hukum yaitu adanya jaminan penyelenggaraan kekuasaan dengan menegakan hukum yang adil dalam memutuskan segala putusan tanpa adanya intervensi atau campur tangan pihak lain apalagi petinggi-petinggi yang mempunyai kekuasaan. Sengketa pertanahan atau *Land dispute* dapat dirumuskan sebagai “Pertikaian atau Perselisihan yang menjadikan hak tana sebagai objek Persengkataan”. Timbulnya sengketa atas tanah, adanya pengaduan dari sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyesuaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁹

Pada kehidupan sehari-hari terjalin hubungan antara manusia sebagai makhluk sosial, dimana apabila hubungan tersebut diatur oleh hukum maka akan menimbulkan hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut tidak selamanya berjalan baik dan harmonis sesuai tujuan semula. Tak jarang hubungan hukum tersebut berakhir dengan suatu konflik atau sengketa. Yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan, oleh karena itu apabila ada sengketa maka ada perselisihan.²⁰

¹⁸ Anggiat Makbul Tarihoran, dkk. “Analisa Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kertanegara” *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol, 6 No, 2 Mei. 2024 Hal 258

¹⁹ Vera Siti Parihah dan M. Anggi Prastiawan. “Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Hak Guna Usaha dalam Penertiban Tanah Terlantar” *Jurnal Administrative Law & Governance Journal*, Vol 5 No, 3 September 2022. Hal 209-210

²⁰ Kingkin Wahyuningdiah, dkk. “Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase” (Bandar Lampung: CV. Anugrah Utama Raharja, 2018) Hal 1-2

Suatu sengketa yang tidak dapat diselesaikan oleh pihak-pihak yang bersengketa dapat diselesaikan melalui pengadilan atau tidak melalui Pengadilan. Penyelesaian sengketa sengketa tidak melalui pengadilan biasa disebut penyelesaian sengketa *Alternatif Dispute Resolution* atau penyelesaian sengketa alternatif.²¹

Penyelesaian sengketa adalah bagian kritis dari sistem hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan ketidaksetujuan antara pihak-pihak yang terlibat. Seiring dengan perubahan masyarakat dan dinamika konflik yang semakin kompleks, alternatif penyelesaian sengketa (ADR) telah muncul sebagai pendekatan yang menjanjikan untuk menangani permasalahan ini. Dalam artikel ini, kita akan menyelidiki berbagai bentuk ADR, menganalisis keunggulan dan kelemahan masing-masing, serta mengeksplorasi dampaknya terhadap efisiensi dan keadilan dalam penyelesaian sengketa.²²

Salah satu kelebihan utama ADR adalah kemampuannya untuk menawarkan penyelesaian sengketa tanpa melibatkan proses litigasi yang panjang dan rumit. Metode-metode ADR, seperti mediasi dan arbitrase, memungkinkan pihak-pihak yang terlibat untuk berpartisipasi aktif dalam pencarian solusi. Mediasi, sebagai contoh, memperkenalkan mediator netral yang membantu memfasilitasi dialog dan negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa.²³

ADR bukanlah pengganti pengadilan, tetapi lebih sebagai mitra yang dapat memberikan solusi alternatif dan mendukung keberlanjutan sistem hukum. Pemberlakuan kebijakan yang mendukung ADR dan edukasi masyarakat mengenai manfaat dan prosesnya akan menjadi langkah-langkah kunci untuk memperkuat peran ADR dalam penyelesaian sengketa di berbagai tingkatan.²⁴

Pola Penyelamatan Aset Tanah PTPN IV Region 1 Dengan Mempertimbangan Aspek Kemanfaatan.

Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus

²¹ *Ibid.*, Hal 2

²² Hendri Jayadi. *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Teknik Negosiasi*. (Yogyakarta: Publika Global Media, 2023) Hal 7

²³ *Ibid.*, Hal 10

²⁴ *Ibid.*, Hal 12

memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema-dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Mencari keseimbangan atau *win-win solution* atas konflik yang sudah terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap pengadaan tanah belum mengakomodasikan paradigma pembangunan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera. Terlihat ketidaksesuaian antara bentuk pengaturan kebijakan seringkali menimbulkan sengketa atau konflik.²⁵

Perbedaan akan persepsi atas kebijakan yang ada dapat mengundang konflik berkelanjutan, sehingga harus dilakukan upaya lain agar terhadap kedua belah pihak yang bersengketa sama-sama menemukan jalan keluar yang saling menguntungkan, atau paling tidak tidak merugikan kedua belah pihak. Maka dari itu disini harus ditekankan aspek kemanfaatan.

Menurut teori kemanfaatan yang disampaikan oleh Jeremy Bentham memandang kemanfaatan adalah kebahagiaan (*happiness*) sebagai tujuan hukum. Sehingga baik buruk atau adil tidaknya suatu hukum diukur dari apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak dan mencegah kejahatan. Tegasnya, hukum harus memiliki kegunaan. Oleh sebab itu, hukum harus mengusahakan kebahagiaan maksimum bagi tiap-tipa orang (utilitarianisme), dan bermanfaat bagi sebanyak-banyaknya orang.

Lebih lanjut disampaikan Jeremy Bentham mempercayai adanya proses untuk memaksimalkan kedayagunaan, yang mana dalam proses tersebut memaksimalkan kedayagunaan adalah sama dengan memaksimalkan kebahagiaan, manfaat, keuntungan, dan kenikmatan bagi sebanyak banyaknya orang atau dalam premis yang sama, memaksimalkan kedayagunaan adalah sama dengan meminimalkan rasa penderitaan bagi sebanyak-banyaknya orang yang terdampak kepada situasi yang secara moralitas dianggap penting baginya.

Teori kemanfaatan ini menitikberatkan tujuan hukum salah satunya adalah memberikan kemanfaatan kepada masyarakat untuk mencapai kebahagiaan. Alat ukur untuk menentukan baik atau buruknya suatu perbuatan adalah seberapa besar perbuatan tersebut menghadirkan kebahagiaan. Membuat suatu kebijakan harus berdasarkan keadaan aktual dengan beberapa

²⁵ Isnaini dan Anggraini A. Lubis. *Op., Cit* Hal 106

pilihan sehingga dapat diprediksi mengenai hasil yang akan dicapai dari suatu kebijakan apakah kebijakan itu berhasil memberikan kemanfaatan atau perlu dilakukan pengkajian ulang. Dengan prediksi tersebut dapat diketahui seberapa ukuran kebahagiaan atau kemanfaatan yang akan diperoleh.²⁶

Keberadaan hukum bukan hanya berupaya menciptakan keadilan yang bersifat umum, melainkan hukum itu sendiri kemudian membahas kemanfaatan dan oleh karenanya hukum menjadi tetap berguna bagi semua orang tanpa terkecuali. Kegunaan atau kemanfaatan dijadikan sebagai salah satu tujuan utama yang hendak dicapai oleh hukum.²⁷

Sebagaimana telah dibahas sebelumnya bahwa kedua belah pihak sepakat untuk berdamai setelah dilakukannya mediasi, dan mempersilahkan P.Pakpahan untuk tetap melakukan kegiatan komersialnya di atas tanah hak guna usaha milik PTPN IV Regional I dan untuk selanjutnya akan membayar sewanya.

Ketentuan KUH Perdata yang mengatur tentang sewa menyewa dapat dilihat pada Pasal 1548 yang berbunyi: sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Pada dasarnya sewa-menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa-menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan.²⁸

Sebagaimana halnya dengan perjanjian lainnya, sewa menyewa adalah perjanjian konsensual yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Penyerahan barang untuk dapat dinikmati oleh pihak penyewa diberikan oleh yang menyewakan, dengan mana kewajiban penyewa adalah untuk membayar harga. Penyerahan barang hanyalah untuk dipakai dan dinikmati.²⁹

²⁶ Inggal Ayu Noorsanti. "Kemanfaatan Hukum Jeremy Bentham Relevansinya Dengan Kebijakan Pemerintah Melalui Bantuan Langsung Tunai Dana Desa" *Jurnal Riset Ilmu Hukum* Vol, 3 No, 2 Desember 2023. Hal 189-190

²⁷ Ibnu Artadi. "Hukum: Antara Nilai-Nilai Kepastian, Kemanfaatan dan Keadilan" *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat* Oktober 2006. Hal 74

²⁸ Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019) Hal 58-59

²⁹ Nanda Amalia. *Hukum Perikatan*. (Malikulsaleh: Unimal Press, 2013) Hal 60

Salim H.S menjelaskan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:³⁰

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa,
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak,
3. Adanya objek sewa-menyewa, yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda, dan
4. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Konsep sewa menyewa merupakan upaya Optimasi Aset sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 5 Ayat 2 Poin h Peraturan Direksi PT Perkebunan Nusantara Nomor Dir/Per/15/2021 Tentang SOP Kerja Sama Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap di Lingkungan Perkebunan Nusantara *Group*.

1. Optimasi pemanfaatan aset tetap dilakukan secara mandiri atau melalui kerja sama
2. Dalam hal optimasi pemanfaatan aset tetap dilakukan melalui kerja sama, bentuk kerja sama yang dapat dilakukan berupa:
 - a. Kerja sama BGS;
 - b. Kerja sama BSG;
 - c. Kerja sama BMS;
 - d. Kerja sama LGS;
 - e. KSO;
 - f. KSU;
 - g. Kerja sama kontrak manajemen
 - h. Kerja sama sewa;
 - i. Kerja sama pinjam pakai;
 - j. Kerja sama sewa aset tetap sewaan;
 - k. Kerja sama penyelesaian permasalahan aset tetap

³⁰ Salim H.S *Op., Cit* Hal 58-59

- l. Kerja sama dengan perusahaan lingkup BUMN *group* untuk melakukan optimasi pemanfaatan aset tetap melalui kerja sama dengan mitra untuk dan atas nama perusahaan dan atau
 - m. Kerja sama dengan anak perusahaan melalui penugasan.
3. Pemilihan bentuk kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat 2 disesuaikan dengan karakteristik dan atau dinamika industri, atau rencana dan atau kebutuhan perusahaan.

Konsep sewa-menyewa yang telah disepati pada proses mediasi sebelumnya merupakan bentuk upaya penyelesaian permasalahan antara Pihak PTPN IV Regional I dengan P.Pakpahan dan menjadi *win-win solution* bagi kedua pihak, sebagaimana pula lahan yang menjadi sengketa tersebut merupakan lahan tidak produktif. Dalam hal ini maka termasuk sebagai hak sewa atas lahan pertanian/perkebunan.

Hak Sewa Atas tanah Pertanian/perkebunan adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.³¹

Terjadinya hak sewa tanah pertanian/perkebunan adalah seseorang yang memiliki tanah pertanian karena membutuhkan sejumlah uang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, maka ia menyerahkan tanahnya dalam bentuk sewa dalam jangka waktu tertentu kepada pihak lain (penyewa).³² Namun dalam hal ini PTPN IV Regional I bukan karena masalah nilai uang semata, namun demi mencapai *win-win solution* para pihak.

Ciri-ciri hak sewa atas tanah pertanian:³³

1. Tujuan penggunaan tanah yang disewakan itu sifatnya sementara jangka waktunya;
2. Umumnya hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga

³¹ Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2005) Hal 145

³² Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016) Hal 95

³³ Efendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Praktisi Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 1991) Hal 298

- dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa (*onderverhuur*), tanpa izin dari pemilik tanah;
3. Sewa menyewa dapat diadakan dengan ketentuan bahwa jika penyewa meninggal dunia hubungan sewa menyewanya menjadi putus;
 4. Hubungan sewa menyewa tidak terputus dengan dialihkannya Hak Milik yang bersangkutan kepada pihak lain;
 5. Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
 6. Hak sewa dapat dilepaskan oleh pihak yang menyewa;
 7. Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang terdaftar menurut Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997)

Melihat solusi bersama untuk mencapai kebahagiaan kedua belah pihak sebagaimana disampaikan oleh Jeremy Bentham maka dengan ini PTPN IV Regional I mempersilahkan P.Pakpahan dengan syarat untuk selanjutnya mengajukan sewa menyewa. Hal ini juga dibenarkan dan diatur dalam Pasal 6 Peraturan Direksi PT Perkebunan Nusantara Nomor Dir/Per/15/2021 Tentang SOP Kerja Sama Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap di Lingkungan Perkebunan Nusantara *Group* yang menyatakan:

Inisiatif kerja sama berasal dari:

1. Perusahaan atau
2. Calon Mitra

Mitha usaha atau pihak ketiga merupakan perseorangan dan atau badan hukum yang memiliki hubungan bisnis dengan perusahaan atau merupakan pesaing perusahaan termasuk tapi tidak terbatas pada *vendor, supplier, dealer, agen, bank*, maupun mitra kerja pihak ketiga.

34

Berdasarkan dasar hukum tersebut P.Pakpahan mengajukan permohonan untuk dibangun sebidang tanah terukur 30 meter x 40 meter, atau seluas 1.200 meter, milik PT Perkebunan Nusantara III Kebun Rantauprapat, yang berlokasi di afdeling VI / Simpang Kompi, Desa Afdeling I Kecamatan Bilah Barat Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara, dan

³⁴ PTPN III. *Pedoman Pengendalian Gratifikasi Edisi II*. (Medan: PTPN III, 2016) Hal 7

ditanah tersebut akan dilakukan kegiatan usaha sejenis cafee / warung kopi yang areal Warung Kopi Gelas Batu 3.

P.Pakpahan bersedia untuk memenuhi seluruh ketentuan yang berhubungan dengan penggunaan lahan HGU PT Perkebunan Nusantara IV Regional I, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di PT Perkebunan Nusantara IV Regional I / Negara Kesatuan Republik Indonesia.³⁵

Merespon permohonan P.Pakpahan terhadap PT Perkebunan Nusantara IV Regional I (Persero) pada prinsipnya setuju terhadap permohonan sewa lahan HGU PTPN III (Persero) yang merupakan bekas areal pinjam pakai dengan Sub Den Pom Labuhanbatu yang sudah tidak diperpanjang lagi, yang berlokasi di Afdeling VI Simpang Kompi Desa Afdeling I Kecamatan Bilah Barat Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara, pada lahan tersebut sudah berdiri bangunan warung kopi Gelas Batu 3, dan didalamnya ada 14 (empat belas) orang pedagang minuman dan makanan. Kemudian Melakukan survey lokasi bersama dengan pihak manajemen Kebun Rantauprapat dan Tim KJPP yang telah ditujuk oleh PTPN IV Regional I (Persero).³⁶

Setelah dilaksanakan inspeksi lapangan survei aset berupa Tanah dengan ukuran yang dimintakan seluas 1200mtr guna sewa lahan antara Pihak PTPN III (Persero) dengan Pihak Gelas Batu III. Lokasi aset tersebut terletak di PTPN III Kebun Rantauprapat Afd 6, Desa perkebunan afd I, Kecamatan Bilah Barat.³⁷

Berdasarkan hasil inspeksi dan pengukuran ulang Bersama dengan juru ukur PTPN III, didapati perubahan luasan yang sebelumnya 1200 mtr menjadi 3196 mtr dikarenakan luasan sebelumnya hanya untuk bangunan, sedangkan realisasinya ada lahan yang dimanfaatkan untuk areal parkir.³⁸ Setelah dilakukaan pemetaan ulang ternyata luas wilayah bertambah karena belum dihitung dengan wilayah parkir, dll. Sehingga hal ini berpengaruh terhadap biaya sewanya.

³⁵ Hasil wawancara dengan tengku rinei senior executive vice president Pada Tanggal 1 September 2024 Pukul 15.00 Wib

³⁶ Hasil wawancara dengan tengku rinei senior executive vice president Pada Tanggal 1 September 2024 Pukul 15.00 Wib

³⁷ Hasil wawancara dengan tengku rinei senior executive vice president Pada Tanggal 1 September 2024 Pukul 15.00 Wib

³⁸ Hasil wawancara dengan tengku rinei senior executive vice president Pada Tanggal 1 September 2024 Pukul 15.00 Wib

Pada akhir proses pengajuan akhirnya disepakati beberapa poin:

1. Pemerintahan Desa Afdeling II RantauPrapat dalam hal ini diwakili oleh Kepala Desa Afdeling II RantauPrapat menyetujui sewa lahan seluas +- 533 m dengan nilai sewa Rp. 20.000.000.00,- dengan masa sewa 5 (lima) tahun yang ditetapkan berdasarkan penilaian aset oleh KJPP yang ditunjuk sebelumnya oleh PT. Perkebunan Nusantara III (Persero)
2. Mengenai detail perjanjian, cara pembayaran, hak dan kewajiban serta addendum dapat dituangkan dan disepakati bersama dalam Perjanjian Kerjasama.
3. Pemerintahan Desa afdeling II RantauPrapat memohon untuk diberikan ijin memulai pekerjaan sambil berjalannya proses paralel perjanjian Kerja Sama dan Pembayaran Sewa Lahan.

Kemudian untuk selanjutnya timbul pula kewajiban para pihak baik yang menyewakan atau yang disewakan. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah: ³⁹

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban pihak yang disewakan, utamanya adalah : ⁴⁰

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang "bapak rumah yang baik", sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya;
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Berdasarkan uraian tersebut, dalam hal ini PT Perkebunan Nusantara IV Regional I mendapatkan keuntungan dari lahan yang tidak dioptimalkan dan P.Pakpahan juga mendapat keuntungan dari lahan hak guna usaha yang digunakannya untuk melakukan usaha komersial. Maka kebahagiaan sebagaimana dimaksud Jeremy Bentham telah terpenuhi.

³⁹ Nanda Amalia. *Op., Cit* Hal 60

⁴⁰ *Ibid.*, Hal 60

IV. KESIMPULAN

Pola Penyelamatan Aset Negara Sehingga Dapat Dikelola Sesuai Ketentuan (Studi Kasus di PTPN IV Region 1) dilakukan dengan cara sewa menyewa hal ini juga telah diatur dalam Pasal 5 Ayat 1 dan 2 Peraturan Direksi PT Perkebunan Nusantara Nomor Dir/Per/15/2021 Tentang SOP Kerja Sama Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap di Lingkungan Perkebunan Nusantara *Group* Pola penyelamatan aset dengan sewa menyewa selain menguntungkan bagi perusahaan juga menguntungkan bagi Negara dengan meningkatnya pendapatan dari lahan yang tidak produktif. Hal ini telah mencapai kebahagiaan bersama sebagaimana disampaikan oleh Jeremy Bentham bahwa tujuan hukum adalah mencapai kebahagiaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggiat Makbul Tarihoran, dkk. “Analisa Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kertanegara” *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol, 6 No, 2 Mei. 2024
- Efendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Praktisi Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 1991)
- Hendri Jayadi. *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Teknik Negosiasi*. (Yogyakarta: Publika Global Media, 2023)
- Ibnu Artadi. “Hukum: Antara Nilai-Nilai Kepastian, Kemanfaatan dan Keadilan” *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat* Oktober 2006.
- Imam Mahdi, dkk. *Model Resolusi Konflik Hak Ulayat Dalam Pendekatan Restorative Justice (Studi Kasus Konflik Tanah Ulayat Suku Semende di Taman Nasional Bukit Barisan Selatan Kabupaten Kaur)* (Bengkulu: Zara Abadi, 2023)
- Inggal Ayu Noorsanti. “Kemanfaatan Hukum Jeremy Bentham Relevansinya Dengan Kebijakan Pemerintah Melalui Bantuan Langsung Tunai Dana Desa” *Jurnal Riset Ilmu Hukum* Vol, 3 No, 2 Desember 2023. Hal 189-190
- Kingkin Wahyuningdiah, dkk. “Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase” (Bandar Lampung: CV. Anugrah Utama Raharja, 2018)
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. (Mataram: Mataram University Press)
- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016)Hal 95

- Nanda Amalia. *Hukum Perikatan*. (Malikulsaleh: Unimal Press, 2013)
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010)
- PTPN III. *Pedoman Pengendalian Gratifikasi Edisi II*. (Medan: PTPN III, 2016)
- Putu Diva Sukmawati, dkk. “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia” *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol, 2 No, 2 April 2022.
- R S Ma’arif dan M Roestamy. “Advokasi dan Penyuluhan Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah HGU PTPN VIII Gunung Mas Oleh Masyarakat Citeko dan Cisarua Selatan” *Jurnal Qardhul Hasan*, Vol, 7 No, 1 April 2021.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusun Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019)
- Suwarti, dkk. “Analisis Hukum Penyerobotan Tanah Yang Berimplikasi Terhadap Pembuatan Melawan Hukum Ditinjau Dalam Perspektif Hukum Perdata” *Jurnal Ilmian Indonesia*, Vol, 8 No, 11 November 2023. Hal 6425-6426
- Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2005)
- Vera Siti Parihah dan M. Anggi Prastiawan. “Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Hak Guna Usaha dalam Penertiban Tanah Terlantar” *Jurnal Administrative Law & Governance Journal*, Vol 5 No, 3 September 2022. Hal 209-210
- Yani Apriani. “Permasalahan dan Upaya Dalam Pengelolaan Aset Tanah BUMN (Studi Kasus PT PLN Persero.
- Hasil wawancara dengan tengku rinei senior executive vice president
Data PTPN IV Per April 2024
Data PTPN IV Per April 2024.