

**ANALISIS YURIDIS PERUBAHAN HAK ATAS TANAH DARI STATUS HAK GUNA USAHA MENJADI HAK PENGELOLAAN PADA KAWASAN EKONOMI KHUSUS SEI MANGKEI PT. PERKEBUNAN NUSANTARA III (PERSERO)**

**SHEILA ARSITYANI**

**ABSTRACT**

*PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) has to perform land acquisition in the area of 2,002.77 hectares at Sei Manmgke Village, Bosar Maligas Subdistrict, Simalungun District, which would be Specific Economy Area. Since the Leasehold is still attached to the land, PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) amended the Leasehold to the Right to Manage in condition that the company filed the permit of Leasehold to the Land Office of North Sumatera. The result of the research showed that, the company filed a survey on the Leasehold area in the area of 2,002.77 hectares to the Land Office of North Sumatera. After the renunciation of rights was approved, the request of the Right to Manage was filed to the National Land Board of the Republic of Indonesia. The result was that the Head of the National Land Board of the Republic of Indonesia issued the Decree No. 27/HPL/BPN RI/2014 on the Approval of Giving the Right to Manage on the name of PT. Perkebunan Nusantara III (Persero), located in Medan for 4 (four) tracts of land, located in Simalungun District, North Sumatera on June 23, 2014.*

*The changing process from the Leasehold to the Right to Manage in the Specific Economy Area Sei Mangke was constrained since the Layout of Simalungun District was not completed so that the Specific Economy Area did not have the layout, the constraint of the term of the change of the right, and internal and external constraint in that area.*

*Keywords: Right to Manage, Leasehold, Specific Economy Area Sei Mangke, PT. Perkebunan Nusantara III (Persero)*

**I. PENDAHULUAN**

Pengusulan pembentukan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei oleh PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) yang kemudian mendapat persetujuan dari Pemerintah Kabupaten Simalungun yaitu melalui Surat Bupati Simalungun tanggal 10 Desember 2007 Nomor 503/993/PIT perihal Pemberian Izin Prinsip Persetujuan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei dan kemudian diajukan oleh Pemerintah Provinsi Sumatera Utara kepada Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus.

Sebelum adanya penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei, lahan seluas 2.002,77 Ha (dua ribu dua koma tujuh puluh tujuh hektar) yang terdaftar Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) dengan Sertipikat HGU Nomor 1/ Sei

Mangkei di Kabupaten Simalungun, Kecamatan Bosar Maligas Sei mangkei, desa Sei Mangkei digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan setelah adanya penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei kemudian peruntukan lahan berubah tidak hanya kegiatan usaha perkebunan saja melainkan dibagi menjadi tiga zona yaitu zona industri, zona logistik dan zona pariwisata.

Perubahan peruntukan lahan ini menjadi dasar harus dilakukan perubahan hak atas tanah yang melekat pada lahan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei, yaitu perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan. Hal tersebut dilakukan agar penggunaan tanah untuk Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei tersebut dapat dilakukan secara maksimal, baik untuk zona industri, zona logistik dan zona pariwisata.

Selain dari alasan perubahan peruntukan lahan yang dijadikan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei, alasan dilakukannya perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan yaitu dalam rangka kegiatan pembebasan tanah yang akan dijadikan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei.

Pemberian Hak Pengelolaan pada Kawasan Ekonomi Sei Mangkei, oleh PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) ini nantinya akan digunakan dan dimanfaatkan sesuai peruntukan, sifat dan tujuan dari hak yang diberikan serta tidak akan diterlantarkan.

Para investor harus menunggu terlebih dahulu karena permohonan perubahan hak atas tanah yang diajukan oleh PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) mengalami jangka waktu penyelesaian yang cukup lama.

Adanya jangka waktu penyelesaian yang lama terkait perubahan status Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan itu disebabkan karena salah satu persyaratan yaitu rencana pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei harus memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah, sedangkan Pemerintah Kabupaten Simalungun pada saat proses permohonan Hak Pengelolaan berlangsung belum memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Simalungun.

Dengan disetujuinya perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan maka PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) sebagai pihak pemegang hak pengelolaan yang diberikan kewenangan dari negara dapat menjalankan wewenang menggunakan tanah untuk keperluan usahanya, dan dapat menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang diajukan oleh pemegang hak pengelolaan. Pihak lain atau pihak ketiga yang berkeinginan untuk memanfaatkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan berkewajiban untuk mengadakan perjanjian tertulis.<sup>1</sup>

Atas dasar pemikiran tersebut, perlu adanya suatu penelitian lebih lanjut mengenai seperti apa proses permohonan perubahan hak atas tanah tersebut, serta hal-hal yang berkembang pada proses permohonan perubahan hak atas tanah tersebut. Maka dengan latar belakang diatas dilakukan penelitian yang dituangkan dalam judul tesis “ Analisis Yuridis Perubahan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Usaha Menjadi

---

<sup>1</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA* (Jakarta: Rineka Cipta, 1994) hal 60

Hak Pengelolaan Pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei PT.Perkebunan Nusantara III (Persero).”

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan-permasalahan yang perlu dibahas dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimanakah proses perubahan status hak atas tanah pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei PT.Perkebunan Nusantara III?
2. Apa yang menjadi kendala yang dihadapi PT.Perkebunan Nusantara III dalam proses perubahan status hak atas tanah pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei?

## **II. Metode penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptis analisis, dengan jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normative. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini diantaranya adalah ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah modal perseroan terbatas.
2. Bahan hukum sekunder yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari para ahli hukum, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan masalah kelalaian menyetorkan modal dalam proses pendirian perseroan terbatas.
3. Bahan hukum tersier, yakni yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan kamus besar Bahasa Indonesia.

## **III. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **A. PROSES PERUBAHAN HAK ATAS TANAH PADA KAWASAN SEI MANGKEI PT.PERKEBUNAN NUSANTARA III**

Pada tanggal 27 Oktober 2014 sampai dengan tanggal 31 Oktober telah dilakukan penelitian yang dilaksanakan di kantor Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei, kemudian didapatkan hasil penelitian sebagai berikut:

Menurut data yang diperoleh dari Nico Demus selaku asisten asisten komersil Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei terdapat pertimbangan dalam mengusulkan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei menjadi Kawasan Ekonomi Khusus antara lain yaitu:

- a. Areal seluas 1933,80 Ha merupakan areal milik PT Pekebunan Nusantara III (Persero) dan merupakan bagian dari rencana jangka panjang perusahaan untuk menjadikan areal tersebut sebagai industri hilir perusahaan.
- b. Salah satu syarat menjadi kawasan industri adalah areal tersebut dekat dengan sumber bahan baku, disekitar Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei

banyak tersedia bahan baku baik dari perkebunan pemerintah maupun perkebunan swasta.

- c. Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei dekat dengan pelabuhan kuala tanjung (lebih kurang 40 KM)
- d. Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei juga dekat dengan jalur kereta api yaitu jalur kereta api Gunung Bayu – Stasiun Perlanaan.
- e. PT. Perkebunan Nusantara III( Persero) telah membangun Pabrik Kelapa Sawit 30 Ton/TBS/Jam sejak tahun 1997 yang kemudian telah ditingkatkan menjadi 75 Ton/TBS/Jam.
- f. PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) telah membangun Pabrik Listrik Tenaga Biomassa Sawit yang menghasilkan daya 2 X 3,5 MW dan sudah beroperasi.
- g. PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) telah membangun Pabrik Kernel Oil yang menghasilkan CPKO 170 Ton/hari dari kapasitas olah 400 ton/hari inti sawit
- h. PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) telah membangun jalan rigid beton didalam kawasan, saluran drainase, jaringan listrik dan telekomunikasi.
- i. Sumber air cukup tersedia dari sungai bah bolon dengan aliran debit air 37,3 M<sup>3</sup>/detik

Setelah adanya penetapan PT. Perkebunan Nusantara III ( Persero) sebagai Badan Usaha Pembangun Dan Pengelola Kawasan Ekonomi Khusus berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 29 Tahun 2012 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei, PT. Perkebunan Nusantara III ( Persero) harus menyiapkan pembebasan tanah untuk dijadikan Kawasan Ekonomi Khusus.

Proses pembebasan tanah untuk dijadikan Kawasan Ekonomi Khusus ini juga diatur pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah No 2 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus mengatur untuk Kawasan Ekonomi Khusus yang diusulkan oleh Badan Usaha, pembebasan tanah yang akan dijadikan Kawasan Ekonomi Khusus dilakukan oleh Badan Usaha pengusul, dan dalam hal tanah untuk lokasi Kawasan Ekonomi Khusus dibebaskan oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, atau kementerian/lembaga pemerintah non kementerian, kepada Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, atau kementerian/lembaga pemerintah non kementerian dapat diberikan hak atas tanah berupa hak pakai atau hak pengelolaan.

Dalam rangka pembebasan tanah untuk dijadikan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei, dikarenakan tanah yang akan di jadikan Kawasan Ekonomi Khusus masih berstatus Hak Guna Usaha, PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) harus melakukan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan.

Proses perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan dimulai dengan PT. Perkebunan Nusantara III ( Persero) harus melepaskan Hak Guna Usaha terlebih dahulu dengan membuat permohonan Izin Pelepasan Hak Guna Usaha No 1/Sei Mangkei seluas 2.002,77 Ha yang terletak di Provinsi Sumatera Utara Kabupaten Simalungun, Kecamatan Bosar Maligas, Desa Sei Mangkei menjadi tanah yang dikuasai

oleh negara dan selanjutnya akan dimohon pemberian Hak Pengelolaan diatas tanah dimaksud dengan objek dan subyek yang sama dapat menjadi subyek Hak Pengelolaan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf b Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999.

Permohonan izin pelepasan Hak Guna Usaha ini sebelumnya telah mendapat persetujuan dari Menteri Badan Usaha Milik Negara melalui surat No S- 743/MBU/ 2012 tanggal 19 Desember 2012 perihal Persetujuan Pengalihan Hak Guna Usaha Lahan Milik PT. Perkebunan Nusantara III ( Persero) di Sei Mangkei menjadi Hak Pengelolaan dan rencana Kawasan Ekonomi Khusus tersebut telah di sahkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Simalungun No 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Simalungun Tahun 2011-2031 serta rekomendasi dari Gubernur Sumatera Utara bahwa peruntukan KEK Sei Mangkei telah diakomodasi dalam revisi Peraturan daerah (Perda) RTRW Sumatera Utara. Gubernur Sumatera Utara telah mengeluarkan rekomendasi melalui surat No. 650/2162, tanggal 7 Maret 2011.

Prinsipnya pelepasan Hak Guna Usaha No 1/ Sei Mangkei seluas 2.002,77 Ha atas nama PT. Perkebunan Nusantara III ( Persero), terletak di Desa Sei Mangkei, Kecamatan Bosar Maligas, Kabuapten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara dapat disetujui dengan beberapa syarat sebagai berikut:<sup>2</sup>

1. Segera setelah diterimanya izin Pelepasan Hak Guna Usaha, pemegang hak yakni PT. Perkebunan Nusantara III ( Persero), diwajibkan melaksanakan Akta Pelepasan Hak di hadapan Pejabat yang berwenang.
2. Luas yang pasti atas tanah yang dilepaskan ditentukan berdasarkan hasil pengukuran secara kadasteral
3. Tanahnya tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain dan tidak diperlukan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dan tidak terindikasi terlantar.
4. Tanah bekas Hak Guna Usaha No 1/ Sei Mangkei seluas 2.002,77 Ha atas nama PT. Perkebunan Nusantara III ( Persero), terletak di Desa Sei Mangkei, Kecamatan Bosar Maligas, Kabuapten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara tersebut, terhitung sejak tanggal Akta Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud pada angka 1 diatas dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan selanjutnya dapat dimohonkan hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Pemanfaatan dan penggunaan tanah selanjutnya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal- hal tersebut diatas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun untuk mencatat

---

<sup>2</sup> Dikutip dari Surat Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No 2188/14.3/V/ 2013 perihal Pemberian Izin Pelepasan hak Guna Usaha No 1/ Sei Mangkei atas nama PT. Perkebunan Nusantara III (Persero)

pelepasan Hak Guna Usaha No 1/ Sei Mangkei sesuai Akta Pelepasan Hak yang sudah ditandatangani pada Sertipikat, Buku Tanah dan Daftar umum.

Dengan dikeluarkan nya Pemberian Izin Pelepasan Hak Guna Usaha No 1/ Sei Mangkei atas nama PT. Perkebunan Nusanantara III atas tanah seluas 2.002,77 Ha, terletak di Desa Sei Mangkei, Kecamatan Bosar Maligas, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara kemudian PT. Perkebunan Nusanantara III melaksanakan pembuatan Pernyataan Melepaskan Hak Guna Usaha No 1/ Sei Mangkei tanggal 30 Agustus 2013 Nomor 3.11/X/ 109/2013, yang dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dan disaksikan oleh 4(empat) orang saksi selanjutnya dimohonkan Hak Pengelolaan atas tanah tersebut melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

Pemberian Hak Pengelolaan yang ditandai dengan terbitnya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 27/ HPL/ BPN RI/ 2014 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama PT. Perkebunan Nusanantara III ( Persero) Berkedudukan Di Medan Atas 4( empat) Bidang Tanah Terletak di Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara ini menetapkan:

1. Menerima Pelepasan Hak Guna Usaha No 1/ Sei Mangkei , Sertipikat tanggal 24 April 1996, Gambar Situasi tanggal 23 April 1996 No 480/ 1996, seluas 2.002,77 Ha tercatat atas nama PT. Perkebunan Nusanantara III ( Persero), berkedudukan di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, terletak di Desa Sei Mangkei, Kecamatan Bosar Maligas, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara dan menyatakan tanah tersebut sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
2. Menyatakan tidak berlaku lagi tanda bukti hak yang sah Sertipikat Hak Guna Usaha No 1/ sei Mangkei, sebagaimana maksud dalam angka 1 dan menistruksikan kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun untuk menghapus dengan cara mencoret hak Guna Usaha tersebut dalam Sertipikat, Buku Tanah dan Daftar Umum Lainnya serta menarik asli Sertipikat dimaksud dari peredaran untuk disatukan dalam warkah ini.
3. Memberikan kepada Perusahaan Perseroan ( Persero) PT. Perkebunan Nusanantara III ( Persero) berkedudukan di Kota Medan, Hak Pengelolaan selama dipergunakan untuk Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei, atas 4 (empat) bidang tanah berdasarkan pengukuran kadasteral seluruhnya seluas 1.933,80 Ha, terletak di Desa sei Mangkei, kecamatan Bosar Maligas, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 26 November 2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang 02.09.00.00129 seluas 115,91 Ha, dengan Nomor Identifikasi Bidang 02.09.00.00130 seluas 1393,51 Ha, dengan Nomor Identifikasi Bidang 02.09.00.00131 dan seluas 395,82 Ha, dengan Nomor Identifikasi Bidang No 02.09.00.00132 dan seluas 28,56 Ha, seluruhnya seluas 1933,80 Ha yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.

Dalam Diktum keempat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 27/ HPL/ BPN RI/ 2014 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama

PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) Berkedudukan Di Medan Atas 4( empat) Bidang Tanah Terletak di Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara memuat pemberian Hak Pengelolaan tersebut disertai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- a. Tanda- tanda batas bidang tanah tersebut harus dipelihara keberadaannya.
- b. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan, sifat dan tujuan dari hak yang diberikan serta tidak dilerantarkan.
- c. Apabila dikemudian hari terdapat keberatan dari pihak lain atas diteritkannya Hak Pengelolaan ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab Penerima hak.
- d. Penerima hak dan atau pihak lain yang memperoleh hak darinya memberikan akses penuh kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk melakukan monitoring, evaluasi dan pengendalian atas penguasaan dan pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- e. Terkait Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan, atas tanah yang dimohonkan Hak Pengelolaan mengacu pada Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- f. Segala akibat untung dan rugi yang timbul karena pemberian hak ini, maupun dari segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak.

Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat, Penerima Hak dalam hal ini PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) diwajibkan mendaftarkan Hak Pengelolaan tersebut dan membayar biaya pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun selambat- lambatnnya dalam waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal keputusan ini.

PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) dapat menyerahkan penggunaan tanah yang merupakan bagian-bagian Hak Pengelolaan ini kepada Pihak Ketiga dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai berdasarkan surat Perjanjian Penggunaan Tanah yang telah memperoleh persetujuan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun yang di dalamnya tidak mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak.

Tanah- tanah bagian Hak Pengelolaan yang diserahkan pemanfaatannya kepada Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud tidak dapat dialihkan kepada pihak lain sebelum dilekati dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Hak Guna Bangunan atau Hak pakai di atas Hak Pengelolaan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain atau dibebani Hak Tanggungan sebelum mendapat izin/ persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan ini tidak dapat dialihkan dan apabila tanahnya tidak digunakan sesuai peruntukan dan tujuan dari hak yang diberikan maka tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai Negara. Hak Pengelolaan ini mulai berlaku terhitung sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia akan melakukan evaluasi terhadap Hak Pengelolaan yang diberikan tersebut setiap 5 tahun sekali setelah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

Dalam ketentuan pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) Berkedudukan Di Medan Atas 4( empat) Bidang Tanah Terletak di Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara ini memuat bahwa Surat Keputusan ini dengan sendirinya batal apabila Penerima Hak tidak dapat memenuhi satu syarat atau ketentuan dimaksud Diktum keempat (4) sampai dengan Diktum Kesembilan (9) dalam Surat Keputusan ini.

Setelah permohonan Hak Pengelolaan tersebut telah dikabulkan maka untuk ke depannya, PT. Perkebunan Nusantara III( Persero) akan dimudahkan dalam merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga, dan menjalankan kerjasama antara PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) dengan para pihak yang akan investasi di Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei.

## **B. KENDALA YANG DIHADAPI PT.PERKEBUNAN NUSANTARA III DALAM PROSES PERUBAHAN STATUS HAK ATAS TANAH PADA KAWASAN EKONOMI KHUSUS SEI MANGKEI**

Pada saat ini PT. Perkebunan Nusantara III( Persero) sebagai Badan Usaha Pembangun dan Pengelola Kawasan Ekonomi khusus Sei Mangkei telah menerima Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 27/ HPL/ BPN RI/ 2014 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Perkebunan Nusantara III Berkedudukan di Kota Medan atas 4 (empat) Bidang Tanah Terletak Di Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, namun dalam proses permohonan perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan, PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) menghadapi beberapa kendala, antara lain:

1. Kendala Perubahan Hak Guna Usaha Menjadi Hak Pengelolaan Pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei.

Menurut Nico Demus,

Jangka waktu yang ditempuh PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) dalam proses permohonan perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei yaitu lebih kurang 2 tahun, dimulai dengan tahapan pelepasan Hak Guna Usaha No 1/Sei Mangkei pada tanggal 26 Maret 2013, kemudian dilanjutkan dengan tahapan permohonan Hak Pengelolaan pada tanggal 25 November 2013. Baru kemudian pada tanggal 23 Juni 2014, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah mengeluarkan Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 27/ HPL/ BPN RI/ 2014 tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) berkedudukan di Kota Medan atas 4(empat) bidang tanah terletak di Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara

Pada saat masih berlangsung nya proses perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei terkendala dengan belum ditetapkan nya Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Simalungun sehingga

Kawasan Ekonomi Khusus belum memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah yang merupakan salah satu syarat agar proses penetapan Hak Pengelolaan dapat dilakukan.

Maka dari itu Kabupaten Simalungun mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Simalungun No 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten Simalungun Tahun 2011-2031 yang telah mengakomodir Kawasan Ekonomi Khusus sebagai salah satu kawasan strategis Kabupaten Simalungun.

2. Jangka Waktu Penyelesaian Perubahan Hak Guna Usaha Menjadi Hak Pengelolaan Menghambat Kegiatan Investasi Di Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei.

Jangka waktu yang ditempuh PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) dalam proses permohonan perubahan Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei yaitu lebih kurang 2 tahun, dimulai dengan tahapan pelepasan Hak Guna Usaha No 1/Sei Mangkei pada tanggal 26 Maret 2013, kemudian dilanjutkan dengan tahapan permohonan Hak Pengelolaan pada tanggal 25 November 2013. Kendala pada jangka waktu penyelesaian tersebut menyebabkan beberapa akibat, akibat tersebut antara lain adalah kurangnya minat investor untuk melakukan investasi pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei, karena para investor masih khawatir dengan kepastian hukum terkait proses perubahan hak atas tanah tersebut.

Upaya penyelesaian terhadap kendala jangka waktu saat proses permohonan Hak Pengelolaan masih berlangsung, PT. Perkebunan Nusantara bersama Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan Pemerintah Kabupaten Simalungun bersama-sama melakukan komunikasi baik secara langsung maupun melalui surat menyurat dan mengirimkan surat rekomendasi agar penetapan Hak Pengelolaan dapat segera dikeluarkan.

3. Kendala internal dan kendala eksternal yang dihadapi PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) terkait perubahan hak guna usaha menjadi hak pengelolaan.

Kendala internal yang dihadapi yaitu dalam melakukan pembangunan infrastruktur untuk Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei ada beberapa perizinan yang belum diketahui. Pengelolaan Kawasan Industri merupakan bisnis baru bagi PT Perkebunan Nusantara III (Persero) oleh karena itu masih kurang pengalaman.

Penyelesaian kendala tersebut yaitu melakukan Koordinasi, Komunikasi dan Konsultasi ke Bagian perizinan di Kabupaten Simalungun. Melakukan benchmark baik secara online maupun secara langsung ke Kawasan Ekonomi Khusus yang sudah berkembang serta dalam melakukan pembangunan infrastruktur meminta bantuan konsultan yang ahli dalam bidangnya dalam merencanakan, mengawasi suatu proyek infrastruktur.

Sedangkan kendala eksternal yang dihadapi yaitu kendala terhadap Masyarakat sekitar Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei baik masalah penerimaan tenaga kerja maupun masalah keamanan kawasan. Upaya penyelesaiannya kendala yaitu, melakukan sosialisasi tentang penerimaan tenaga kerja, berkordinasi dengan Dinas Tenaga Kerja, dan mengutamakan penerimaan tenaga kerja berasal dari putra-putri daerah Kabupaten Simalungun.

#### IV. KESIMPULAN DAN SARAN

##### A. Kesimpulan

Dari uraian bab-bab penelitian tesis ini yang berjudul Analisis yuridis perubahan hak atas tanah dari status Hak Guna Usaha menjadi Hak Pengelolaan pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) maka dapat disimpulkan sebagai berikut

1. Badan Usaha Dan Pengelola Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei, PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) melakukan pembebasan tanah yang dijadikan Kawasan Ekonomi Khusus berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No 2 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus. Sehubungan dengan pembebasan tanah yang akan dijadikan Kawasan Ekonomi Khusus kemudian PT. Perkebunan Nusantara III membuat surat permohonan izin pelepasan Hak Guna Usaha kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memberikan izin pelepasan Hak Guna Usaha No 1 /Sei Mangkei atas nama PT. Perkebunan Nusantara III (Persero). Dengan dikeluarkan surat izin pelepasan Hak Guna Usaha No 1/Sei Mangkei, PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) kemudian mengajukan surat permohonan Hak Pengelolaan tanggal 25 November 2013, baru pada tanggal 23 Juni 2014 Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia mengeluarkan Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 27/ HPL/ BPN RI/ 2014 tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) berkedudukan di Kota Medan atas 4(empat) bidang tanah terletak di Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara.
2. PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) menghadapi kendala dalam proses perubahan hak atas tanah pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei antara lain:
  - a. Kendala Perubahan Hak Guna Usaha Menjadi Hak Pengelolaan Pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei.  
Salah satu syarat menjadikan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei adalah adanya Peraturan Daerah tentang Rencana tata Ruang Wilayah, tetapi Pemerintah Kabupaten Simalungun belum memiliki Peraturan Daerah tersebut. Maka dari itu Kabupaten Simalungun mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Simalungun No 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten Simalungun Tahun 2011-2031 yang telah mengakomodir Kawasan Ekonomi Khusus sebagai salah satu kawasan strategis Kabupaten Simalungun.

- b. Jangka Waktu Penyelesaian Perubahan Hak Guna Usaha Menjadi Hak Pengelolaan Menghambat Kegiatan Investasi Di Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei.

Kendala pada jangka waktu penyelesaian tersebut menyebabkan akibat kurangnya minat investor untuk melakukan investasi pada Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei. Upaya penyelesaian terhadap kendala jangka waktu saat proses permohonan Hak Pengelolaan masih berlangsung, PT. Perkebunan Nusantara bersama Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan Pemerintah Kabupaten Simalungun bersama-sama melakukan komunikasi baik secara langsung maupun melalui surat menyurat dan mengirimkan surat rekomendasi agar penetapan Hak Pengelolaan dapat segera dikeluarkan.

- c. Kendala internal dan kendala eksternal yang dihadapi PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) terkait perubahan hak guna usaha menjadi hak pengelolaan.

Kendala internal yang dihadapi yaitu dalam melakukan pembangunan infrastruktur untuk Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei ada beberapa perizinan yang belum diketahui. Masih kurang pengalamannya PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) dalam mengelola Kawasan Ekonomi Khusus. Upaya Penyelesaian kendala tersebut yaitu melakukan Koordinasi, Komunikasi dan Konsultasi ke Bagian perizinan di Kabupaten Simalungun. Melakukan benchmark baik secara online maupun secara langsung ke Kawasan Ekonomi Khusus yang sudah berkembang serta dalam melakukan pembangunan infrastruktur meminta bantuan konsultan yang ahli dalam bidangnya dalam merencanakan, mengawasi suatu proyek infrastruktur. Sedangkan kendala eksternal yang dihadapi yaitu kendala terhadap Masyarakat sekitar Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei baik masalah penerimaan tenaga kerja maupun masalah keamanan kawasan. Upaya penyelesaiannya kendala yaitu, melakukan sosialisasi tentang penerimaan tenaga kerja, berkordinasi dengan Dinas Tenaga Kerja, dan mengutamakan penerimaan tenaga kerja berasal dari putra-putri daerah Kabupaten Simalungun.

## **B. Saran**

1. Rencana Tata Ruang dan Wilayah sangat penting maka dari itu sebaiknya setiap Pemerintah Kabupaten/ Kota, Pemerintah Provinsi diseluruh Indonesia harus sudah memiliki peraturan yang mengatur Rencana Tata Ruang Wilayah yang merupakan payung hukum bagi pelaksanaan perencanaan pembangunan dalam rangka menjamin tercapainya tujuan negara, yang digunakan sebagai arahan di dalam Sistem Perencanaan Pembangunan secara nasional.
2. Kawasan Ekonomi Khusus merupakan hal yang baru dalam kegiatan usaha, PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) sebagai Badan Usaha

Pengelola dan Pembangun Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei harus mempersiapkan diri agar pelaksanaan Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei ini dapat berlangsung dengan baik, PT. Perkebunan Nusantara III( Persero) harus segera menyelesaikan kendala terkait urusan perizinan untuk kegiatan usaha di Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei untuk memberikan kepastian hukum kepada investor yang akan melakukan investasi di Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei. PT. Perkebunan Nusantara III (Persero) harus segera menyelesaikan kendala terkait persiapan infrastruktur yang ada di Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei

## Daftar Pustaka

### 1. Buku

- Anshari, Tampil. *Undang- Undang Pokok Agraria Dalam Bagan Medan: Kelompok Studi Hukum Dan Masyarakat*, 2001
- Dalimunthe, Chadidjah, *Suatu Tinjauan Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Dalam Rangka Penanam Modal Asing*, Medan: USU Press, 1994
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum* Jakarta :Kencana Pranada Media Group:2008
- Muljadi, Kartini Dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: kencana, 2008
- Perangin Angin, Efendi *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: *Rajawali*, 1991
- Soimin, Sudharyo, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2010
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2008
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996
- Zein, Ramli. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA* Jakarta: Rineka Cipta, 1994
- Zaidar, *Dasar Filosofis Hukum Agraria Indonesia*. Medan, Pustaka Bangsa Press, 2006

### 2. Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.
- UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)
- PP No. 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri
- PP No. 33 tahun 2010 tentang Dewan Nasional & Dewan Kawasan KEK
- KEPPRES No. 8 tahun 2010 tentang Dewan Nasional KEK
- PP No. 2 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus
- PP No. 32 Tahun 2011 tentang MP3EI
- PP No. 100 Tahun 2012 Perubahan PP No 2 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan KEK
- PP No. 29 Tahun 2012 tentang Penetapan KEK Sei Mangkei
- SK Bupati Simalungun No. 188.45/193/Bppd Penetapan PTPN III sebagai Badan Usaha Pembangunan & Pengelola KEK Sei Mangkei

Perpres No. 124 Tahun 2012 Perubahan Perpres No. 33/2010 tentang Dewan Nasional dan Dewan Kawasan KEK