

Medan, 25 Agustus 2020

Kepada Yth,

Direksi PT. Lubuk Naga

Di\_

Tempat

Perihal : Pendapat Hukum (*Legal Opinion*)

Atas terbitnya IUPHKm Nomor SK-5434/MENLHK-PSKL-PKPS/PSL.0/8/2018 tanggal 28 Agustus 2018 tentang Pemberian Ijin Usaha Pemanfaatan Hutan Kemasyarakatan kepada Gabungan Kelompok Tani Naga Jaya seluas ± 261 (dua ratus enam puluh satu) hektar dengan dalil Kawasan Hutan diatas areal yang telah terlebih dahulu dikuasai dan dikelola oleh PT. Lubuk Naga berdasarkan perizinan yang dimiliki.

Bahwa sehubungan dengan adanya Surat Keputusan Menteri Kehutanan RI Nomor SK.579/Menhut-II/2014 tanggal 24 Juni 2014 tentang Kawasan Hutan Provinsi Sumatera Utara jo terbitnya IUPHKm nomor SK-5434/MENLHK-PSKL-PKPS/PSL.0/8/2018 tanggal 28 Agustus 2018 tentang Pemberian Ijin Usaha Pemanfaatan Hutan Kemasyarakatan kepada Gabungan Kelompok Tani Naga Jaya seluas ± 261 (dua ratus enam puluh satu) hektar dengan dalil Kawasan Hutan.

Dimana PT Lubuk Naga memohon kepada saya untuk memberikan kajian Hukum terkait IUPHKm Gapoktan Naga Jaya di atas lahan milik Perusahaan PT Lubuk Naga terletak di Desa Naga Kisar, Desa Lubuk Saban Kecamatan Pantai Cermin, dan Desa Sei Naga Lawan Kecamatan Perbaungan, Kabupaten Serdang Bedagai yang telah memiliki Perijinan dari Pemerintah Daerah, Provinsi dan Pusat dan tanah tersebut telah diusahai sejak tahun 1987/1988. Maka dengan ini saya Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H.,M.S.,C.N. selaku Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU), atas permintaan PT Lubuk Naga tersebut, dengan surat tertanggal Medan

20 Juli 2020 Nomor 012/LGL/VII/2020 perihal Permohonan Kajian Hukum, dengan ini memberikan pendapat hukum sebagai berikut:

1. Bahwa PT.Lubuk Naga dalam menguasai dan mengelola tanah sebagaimana surat-surat dan perijinan yang dimilikinya, antara lain berupa :
  - a. Surat Dukungan untuk lokasi pertambakan udang windu di Desa Naga Kisar dan Lubuk Saban Kecamatan Pantai Cermin dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Deli Serdang Nomor 503.523.3/481 tanggal 13 Februari 1988;
  - b. Surat Keterangan status tanah dari Camat Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Nomor 593/152 tanggal 26 April 1988 yang menjelaskan bahwa lahan telah digarap masyarakat sejak tahun 1950 dan telah diganti rugi oleh PT. Lubuk Naga;
  - c. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara Nomor 593/28/K/BKPM/D/Tahun 1988 tanggal 8 Juni 1988 Tentang Pemberian Ijin Lokasi dan Pembebasan Hak/Pembelian Tanah Keperluan Proyek Pembibitan dan Budidaya/Tambak Udang Terpadu dengan Unit Pembekuannya dan Makanan Udang Dalam Rangka Penanaman Modal Dalam Negeri kepada PT. Lubuk Naga;
  - d. Surat Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Nomor 344/I/PMDN/1987 tanggal 28 Agustus 1987;
  - e. Ijin Usaha Perikanan (IUP) Nomor IK-120/D3.6777/88K tanggal 24 September 1988 dari Direktur Jenderal Perikanan Departemen Pertanian;
  - f. Surat Keputusan Ketua BKPM/D Provinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Deli Serdang Nomor 530.8/8/K/BKPM/D/Tahun 1989 tanggal 8 Pebruari 1989 tentang Pemberian Ijin Undang-Undang Gangguan/HO Keperluan Penyelenggaraan Industri Budidaya/Tambak Udang Terpadu dengan Unit Pembekuannya dan Makanan Udang dalam rangka PMDN kepada PT. Lubuk Naga;
  - g. Surat Keputusan Ketua BKPM/D Provinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Deli Serdang Nomor 530.8/17/K/BKPM/D/Tahun 1989 tanggal 2 Maret 1989 tentang Pemberian Ijin Bangunan keperluan Pembangunan Industri Budidaya/Tambak Udang Terpadu dengan Unit Pembekuannya dan Makanan Udang dalam rangka PMDN kepada PT. Lubuk Naga;

- h. Surat Rekomendasi Penggunaan Lahan untuk Tambak Udang di Kecamatan Pantai Cermin dari Departemen Kehutanan Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Provinsi Sumatera Utara Nomor 1558/II/Kwl-5/88 tanggal 23 Agustus 1988 kepada PT. Lubuk Naga;
- i. Surat Dukungan mengenai kejelasan aspek kehutanan atas penggunaan tanah keperluan proyek pertambakan udang terpadu dari Sekretaris Jenderal Departemen Kehutanan Nomor 1554/II-Kum.A/88 tanggal 27 Agustus 1988 kepada Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Provinsi Sumatera Utara;
- j. Surat Dukungan mengenai kejelasan dari Aspek Kehutanan atas penggunaan tanah keperluan proyek Pertambakan Udang dari Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Provinsi Sumatera Utara Nomor 1904/II/Kwl-5/1988 tanggal 10 Oktober 1988 kepada Bapak Menteri Kehutanan RI, dengan hasil telaahan sebagai berikut:
  - a. Menurut Peta Tata Guna Kesepakatan lahan yang dimohon berada di areal rencana perluasan hutan produksi terbatas;
  - b. Penggunaan lahan sawah tradisional yang tidak produktif dan digarap oleh penduduk sejak tahun 1950. Dengan demikian PT. Lubuk Naga memperoleh lahan tersebut dengan cara mengganti rugi pada penggarap yang pelaksanaannya disaksikan oleh yang berwenang;
  - c. Mengingat di lokasi lahan yang dimohon dan sekitarnya telah menjadi lahan budidaya sejak lama, maka sulit untuk dijadikan kawasan hutan yang definitif
- k. Surat Sekretaris Jenderal Departemen Kehutanan Nomor 316/II-Kum/89 tanggal 1 Februari 1989 kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Provinsi Sumatera Utara perihal Permohonan areal untuk pertambakan udang oleh PT. Lubuk Naga dan PT. Naga Kisar di Provinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara yang pada intinya menyebutkan lokasi yang dimohon berada pada hutan produksi terbatas, diluar hutan register;
- l. Surat Direktorat Jenderal Inventarisasi dan Tata Guna Hutan kepada Direktur PT. Lubuk Naga Nomor 644/VII/TGH-AK/90 tanggal 25 Juni 1990 perihal Permohonan Pelepasan Areal Untuk Pertambakan yang pada intinya menyampaikan bahwa terhadap permohonan tersebut Bapak Menteri Kehutanan telah berkenan menyetujui untuk dilepaskan dengan cara tukar-menukar;

- m. Surat Direktorat Jenderal Inventarisasi dan Tata Guna Hutan kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Provinsi Sumatera Utara Nomor 881/VII-3/1990 tanggal 31 Juli 1990 perihal Permohonan bersama penyediaan areal pengganti dan telah disetujui oleh Bapak Menteri Kehutanan sesuai suratnya Nomor 826/M-D/1990 tanggal 7 Mei 1990;
- n. Surat Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehutanan Provinsi Sumatera Utara kepada Direktur Jenderal Inventarisasi dan Tata Guna Hutan Nomor 675/II/Kwl-5/1991 tanggal 30 Maret 1991 perihal Hasil Survei Lapangan pada lahan hutan yang dimohon oleh PT. Lubuk Naga dan areal penggantinya;
- o. Surat Direktorat Jenderal Inventarisasi dan Tata Guna Hutan kepada Direktur PT. Lubuk Naga Nomor 1263/VII-3/1991 tanggal 26 Oktober 1991 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Tata Batas Areal Hutan di Provinsi Sumatera Utara;
- p. Surat Direktorat Jenderal Inventarisasi dan Tata Guna Hutan kepada Direktur PT. Lubuk Naga Nomor 1279/VII-3/1991 tanggal 28 Oktober 1991 perihal Areal Pengganti PT. Lubuk Naga;
- q. Surat Keputusan Direktur Jenderal Inventarisasi dan Tata Guna Hutan Nomor 110/Kpts/VII-3/1991 tanggal 28 Oktober 1991 tentang Pembentukan Tim Tata Batas Areal Hutan yang akan dilepaskan untuk Pertambakan Udang PT. Lubuk Naga.
- r. Pada tanggal 31 Oktober 1988 telah memiliki Ijin Pemasangan Pipa Nomor. UM.50/1/12/P.PC-88 yang diterbitkan oleh Pjs Kepala Kantor Pelabuhan Pantai Cermin;
- s. Pada tanggal 12 Nopember 1988 telah memiliki Ijin Pengambilan Air Laut Nomor. UM.50/1/15/P.PC-88 yang diterbitkan Pjs Kepala Kantor Pelabuhan Pantai Cermin;
- t. Pada tanggal 28 Februari 1991, telah memiliki Rekomendasi Pembangunan Jembatan/Talang saluran, Nomor: PP.72/1/3/P.PC-91, yang diterbitkan Kepala Kantor Pelabuhan Pantai Cermin;
- u. Pada tanggal 31 Oktober 1994 telah memiliki Ijin Sementara Pembangunan Dan Pengoperasian Pintu Air (Kanal) Nomor: HK.505/1/16/P.PC-94, yang diterbitkan Kepala Kantor Pelabuhan Pantai Cermin;

- v. Pada tanggal 8 Desember 1994 telah memiliki ijin Pemasangan talang untuk pengambilan air laut Nomor AL.003/14/16/1994, yang diterbitkan Kepala Kantor Wilayah Departemen Perhubungan Propinsi Sumatera Utara;
  - w. Pada tanggal 11 Juli 2003, mendapat Ijin Usaha Perikanan (I.U.P) Nomor 523.3/672/VII/2003, untuk jenis usaha: Pembudidayaan Tambak Udang, yang diterbitkan a.n. Bupati Deli Serdang Kepala Dinas Perikanan dan Kelautan Kabupaten Deli Serdang;
  - x. Pada tanggal 10 Maret 2005, mendapat Ijin Usaha Perikanan (I.U.P) Nomor 523.3/005/III/2005, untuk jenis usaha: Pembudidayaan Tambak Udang, yang diterbitkan a.n. Bupati Deli Serdang Kepala Dinas Perikanan dan Kelautan Kabupaten Deli Serdang;
2. Bahwa PT. Lubuk Naga telah melakukan Pembebasan Hak/Pembelian Tanah dihadapan pejabat yang berwenang seluas  $\pm$  1.002.276,45 M2 dengan bukti ganti rugi sebagai berikut:
- a. Surat Ganti Rugi No. 592.23/ /1987 tertanggal 9 April 1987 antara J. Padang sebagai pihak penerima ganti rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak pemberi ganti rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 16.000 m2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - b. Surat Ganti Rugi No. 592.23/ /1987 tertanggal 6 Agustus 1987 antara Ilyas sebagai pihak penerima ganti rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak pemberi ganti rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 52.500 m2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - c. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/20/1987 tertanggal 30 April 1987 Antara Baharuddin sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - d. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/21/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Darwis sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa

- Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- e. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/22/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Sayuti AS sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - f. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/25/1987 tertanggal 30 April 1987 Antara Arsyad sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - g. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/27/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Idris sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - h. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/28/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara M. Roni Lubis B.A. sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - i. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/29/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Siti Hajar sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - j. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/30/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Nursiah sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.

- k. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/31/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Wagirin sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak Memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- l. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/32/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Nursiah sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- m. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/33/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Siti Aisah sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- n. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/35/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Siti Hajar sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- o. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/36/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara M. Roni Lubis B.A. sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- p. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/38/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara M. Masri sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 50.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- q. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/39/1987 tertanggal 14 Maret 1987 Antara H.B. Sinaga sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh

- Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 50.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- r. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/40/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara L. Panggabean sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 50.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - s. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/41/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Elina sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 50.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - t. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/42/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Abd. Hamid sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 50.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - u. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/43/1987 tertanggal 30 April 1987 Antara OK. Yasrun sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - v. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/44/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara D. Rajagukguk sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - w. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/46/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara A.J. Sinaga sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.

- x. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/47/1987 tertanggal 30 April 1987 Antara Korella Napitupulu sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- y. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/48/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Suprat Yono sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- z. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/49/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Usman sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- aa. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/50/1987 tertanggal 14 Maret 1987 Antara Adnan sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- bb. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/52/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Palipi Situmorang sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- cc. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/53/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara R. Sumariadi. HW sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- dd. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/54/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Ngarbi sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa

- Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- ee. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/55/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Masita sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - ff. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/59/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Hadomuan Tampubolon sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - gg. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/61/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Ngatiran sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - hh. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/62/1987 tertanggal 14 Mei 1987 Antara Amad Ginting sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - ii. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/64/1987 tertanggal 30 April 1987 Antara M. Aris sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 8.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
  - jj. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/65/1987 tertanggal 30 April 1987 antara K.Saragih sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.

- kk. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/102/1987 tertanggal 9 April 1987 Antara OK. Kamaluddin sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 6.250 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- ll. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/116/1987 tertanggal 9 April 1987 Antara S. Padang sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 12.250 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- mm. Ganti Rugi Nomor: 592.23/188/1988 tertanggal 3 Agustus 1988 Antara ABD. Manan sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 590 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- nn. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/189/1988 tertanggal 3 Agustus 1988 Antara Mahidin sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 4.468,77 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- oo. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/190/1988 tertanggal 3 Agustus 1988 Antara ABD Manan sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 5.596,77 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- pp. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/191/1988 tertanggal 3 Agustus 1988 Antara Mahidin sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak Memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 1.631,35 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- qq. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/325/1988 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara Sukiman Manurung sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak Memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani

- oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 3.494 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- rr. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/326/1988 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara Sukiman Manurung sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak Memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 2.573 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- ss. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/327/1988 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara A. Simbolon sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak Memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 12.360 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- tt. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/328/1988 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara Resman Siahaan sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak Memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 18.000 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- uu. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/329/1988 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara Salamo Simanjuntak sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak Memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 13.610 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- vv. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/330/1988 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara Sahdimah Br. Sitorus sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 11.465 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- ww. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/331/1987 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara Naik Sitorus sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 4.480 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.

- xx. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/332/1987 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara Rodiah Br. Butar-butur sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 3.175 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- yy. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/333/1988 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara Narim Saragih sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 4.930,75 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- zz. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/334/1988 tertanggal 29 Nopember 1988 Antara Narim Saragih sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 27.659 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- aaa. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/110/1989 tertanggal 6 Juni 1989 Antara Jansen Simbolon sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 8.755. M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- bbb. Surat Ganti Rugi Nomor: 592.23/119/1989 tertanggal 20 Juni 1989 Antara Osmar Sianturi sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar dan Camat Pantai Cermin atas sebidang tanah seluas 20.595,50 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- ccc. Surat Ganti Rugi tertanggal 28 Desember 1988 Antara Haris sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar atas sebidang tanah seluas 7.127,25 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- ddd. Surat Ganti Rugi tertanggal 28 Desember 1988 Antara TM. Yusuf sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar atas

- sebidang tanah seluas 3.024 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- eee. Surat Ganti Rugi tertanggal 28 Desember 1988 Antara Haris sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Naga Kisar atas sebidang tanah seluas 5.142,50 M2 yang terletak di Desa Naga Kisar Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- fff. Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor : 59/1988 tertanggal 3 Nopember 1988 Antara Alexander Sinaga sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak Memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Sei Naga Lawan dan Camat Perbaungan atas sebidang tanah seluas 17.752,56,5 M2 yang terletak di Desa Sei Naga lawan, Kecamatan Perbaungan Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- ggg. Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor : 7/1989 tertanggal 9 Juni 1989 Antara Jami Purba sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak Memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Sei Naga Lawan dan Camat Perbaungan atas sebidang tanah seluas 10.846 M2 yang terletak di Desa Sei Naga Lawan, Kecamatan Perbaungan Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
- hhh. Akta Penyerahan/Ganti Rugi Nomor : 8/1989 tertanggal 9 Juni 1989 Antara O.M. Panggabean, SH sebagai pihak yang menerima Ganti Rugi tanah dengan PT. Lubuk Naga sebagai pihak yang memberi Ganti Rugi tanah yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Sei Naga Lawan dan Camat Perbaungan atas sebidang tanah seluas 100.000 M2 yang terletak di Desa Sei Naga Lawan, Kecamatan Perbaungan Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.
3. Adanya Putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Peninjauan Kembali No.62PK/Pdt/2009 tertanggal 5 Agustus 2006 (Dasar Penetapan PN Lubuk Pakam) yang membatalkan Putusan MA Nomor 1283 K/Pdt/2003 tertanggal 22 Pebruari 2006 yang intinya adalah tanah yang disengketakan adalah milik PT. Lubuk Naga.
4. Bahwa surat-surat dan perizinan serta alas hak dengan ganti rugi sebagaimana disebutkan di atas adalah sah dan resmi dikeluarkan oleh instansi pemerintah atau yang berhak dan dapat dijadikan bukti penguasaan tanah yang berfungsi sebagai alas hak Pemilik yang sah dan benar dalam menguasai dan mengusahai tanah sebagai mana dijelaskan dalam Ijin lokasi.

5. Bahwa menurut Hukum Agraria dikenal ada **alas hak** sebagai dasar penguasaan terhadap tanah dan ada **bukti hak** setelah tanah tersebut terdaftar itulah yang disebut Sertipikat. Oleh karena itu surat-surat sebagaimana disebutkan dalam uraian 2 di atas, inilah yang disebut "**Alas Hak**" dan jika pemilik mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan (BPN) dan menurut BPN tidak ada persoalan akan dilakukan pendaftarannya dan diberikan Bukti Haknya sebagai telah dilakukan pendaftaran tanah tersebut. Tindakan lanjutan inilah yang mengeluarkan sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi "**Bukti Hak**" (berupa sertipikat Hak Atas tanah seperti Sertipikat Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP), Hak Guna Bangunan (HGB) yang resmi dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Maka jika seseorang atau badan Hukum tertentu ini telah memiliki alas hak pada tanah, seseorang tersebut telah berhak untuk menguasai dan mengusahai tanah tersebut. Sungguhpun belum memiliki sertipikat atas tanahnya, karena sertipikat itu hanyalah bukti kepemilikan atas tanah yang tanah itu telah diproses pendaftarannya. Dan pendaftaran ini dilakukan atas permohonan seseorang karena seseorang itu memiliki alas hak yang sah. Tidak mungkin seseorang tanpa alas hak kepemilikannya di atas tanah mengajukan permohonan haknya dan tidak mungkin BPN mengabulkan Pendaftaran tanah tersebut untuk pembuatan sertipikat di atas tanah yang bukan milik seseorang.
  
6. Bahwa menurut ketentuan PMNA/KBPN No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, disebutkan syarat-syarat yang harus diserahkan Pemohon dalam permohonan Hak Atas Tanah seperti misalnya HGU sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 dan Pasal 19, menyebut "Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis". Maka seseorang yang mempunyai tanah dan dapat membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya, maka berdasarkan bukti (alas Hak) yang dimiliki itulah dilampirkan dalam permohonan pengajuan Pendaftaran tanah tersebut yang membuktikan bahwa seseorang dapat secara sah memohon pensertipikatan di tanah tersebut.

7. Bahwa dengan demikian Sertipikat HGU itu hanya diperoleh setelah adanya permohonan Pemilik tanah secara tertulis Kepada Badan Pertanahan Nasional di lokasi tanah itu berada, dengan melampirkan : foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum; rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang; Ijin lokasi atau surat Ijin penunjukan penggunaan tanah atau surat Ijin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah; bukti pemilikan dan atau perolehan tanah dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya; dan surat ukur apabila sudah ada. Maka surat-surat inilah sebagai dasar milik pemohon sehingga diterima didaftarkan dalam melahirkan HGU-nya (Sertipikatnya).
  
8. Bahwa dengan demikian sertipikat itu hanyalah sebagai tanda telah dilakukan administrasi (pendaftaran atas milik tanah seseorang atau badan). Sertipikat ini dibuat oleh Badan Pertanahan (sesuai kewenangannya) atas permohonan yang punya/pemilik atas tanah, lalu selanjutnya diproses sampai keluar surat keputusan pemberian haknya dan bersama surat ukurnya didaftarkan di buku tanah. Inilah yang kemudian menjadi sertipikat hak atas tanah. Sertifikat ini adalah sebagai tanda bukti yang kuat saja bukan satu-satunya bukti. Dengan adanya sertipikat hak atas tanah seseorang atas miliknya itu disebutlah tanah itu telah terdaftar di Kantor Pertanahan sebagai organ yang mengelola administrasi pertanahan di negara ini. Maka dengan demikian adanya sertipikat bukan lagi memunculkan kewenangan pada pemilik tetapi hanya mengokohkan kewenangan kepemilikan seseorang atas miliknya itu saja. Apabila dilihat dari Pendaftaran tanahnya sebagaimana negara Republik Indonesia menganut model pendaftaran ***deeds of registration*** (pendaftaran akta atau surat), dengan didaftarkannya surat milik seseorang itu lalu dikeluarkanlah sertifikat sebagai tanda telah dilakukan administrasinya di kantor pertanahan. Bukan pendaftaran titel/ ***registration of Title*** (pendaftaran dengan pemberian milik tanah disertai langsung pemberian sertipikat tanahnya sebagai milik seseorang tersebut)

9. Bahwa yang membuat PT. Lubuk Naga legal dan sah mengerjakan tanah itu untuk usaha perikanan bukan HGU (sertipikat HGU) nya tetapi adanya Ijin Lokasi dan Ijin-Ijin pendukung lain yang diberikan Bupati/Kepala Daerah, Gubernur dan Pemerintah Pusat, dan surat surat lain yang sah dalam mendukung usaha perikanan tersebut. Perlu dijelaskan sertipikat HGU itu adalah kewajiban ikutan untuk mendaftarkan tanah tersebut sebagaimana salah satu yang harus dilaksanakan dengan adanya Ijin Lokasi dan Ijin lainnya yang ada pada PT. Lubuk Naga. Jadi jelaslah bahwa keberadaan sertipikat HGU sebagai bukti milik pada PT. Lubuk Naga nantinya jika didaftarkan tanahnya, hanya dalam rangka kegiatan administrasi dari BPN atas tanah itu. Yakni untuk menindaklanjuti salah satu kewajiban dari Ijin Lokasi yang dipegang seseorang atau badan usaha tersebut (PT. Lubuk Naga). Dengan kata lain, dari Ijin Lokasi dan Surat lain yang dijelaskan di atas, bila akan dilakukan permohonan hak untuk dimajukan pendaftarannya dalam memperoleh HGU. Jika menurut BPN telah memenuhi syarat dalam penerbitan HGU nya, maka BPN pun akan mengadministrasinya (mendaftarnya) yang kemudian nantinya memberikan Sertipikat HGU itu pada pemohon hak tersebut. Karena kegiatan pemilik Ijin Lokasi adalah untuk usaha perikanan (Usaha Budidaya Udang) maka nantinya akan diberikan sertipikat HGU (pasal 28 ayat 1 UUPA UU No.5 Tahun 1960). Jika sekiranya untuk perumahan akan diberikanlah HGB. Jadi **sertipikat HGU** ini bukan memunculkan hak untuk boleh/atau tidaknya mengusahakan tanah tersebut. Tetapi hanya sebagai pencatatan kepemilikan yang timbul dari adanya Ijin prinsip dan Ijin lokasi yang dipegang oleh Badan/orang yang memiliki /mengusahai tanah. Atau sertipikat tanahnya itu nantinya hanyalah mengokohkan hak atau kewenangan PT. Lubuk Naga yang sudah ada sebelumnya pada Ijin lokasinya dan surat rekomendasi lainnya.
10. Bahwa dengan adanya berita acara pemberian uang ganti rugi yang telah dilakukan oleh PT Lubuk Naga (Surat Akte Ganti Rugi), sebagaimana disebutkan pada angka 2 di atas, semakin jelas lagi bahwa itu sudah merupakan adanya peralihan kepemilikan dari masyarakat yang menguasai/memiliki sebelumnya kepada PT Lubuk Naga (sebagai pemilik sah kemudian). Sehingga PT Lubuk Naga telah secara legal dapat menjalankan haknya untuk

mengusahakan tanah tersebut sebagai miliknya pula. Bahwa Ganti kerugian yang dilaksanakan ini, juga bisa sebagai kewajiban yang harus dikerjakan atas adanya Ijin Lokasi yang dikeluarkan oleh Gubernur (Pemerintah Daerahnya) dalam menguasai dan mengelola tanah itu sebagai milik. Sehingga diatas tanah yang dimiliki PT Lubuk Naga yang terlahir atau sudah jelas adanya dengan cara atau diperolehnya secara derivative artinya di ganti rugi kepada pemilik awal. Bahwa dengan adanya pemberian ganti rugi yang sudah disepakati ini menunjukkan ada perpindahan milik dari pemilik semula kepada pemilik berikutnya secara sah dan benar. Artinya juga status kepemilikan pada tanah itu sudah semakin jelas legal keberadaannya dan dimiliki oleh pemberi ganti ruginya (sebagai subjeknya).

11. Dalam pandangan hukum agraria, setiap tanah yang belum terdaftar diberi konsep nama dengan tanah Negara sungguhpun di atasnya sudah ada manusia sebagai pemilik yang mengerjakan tanah tersebut. Sudah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan serta kewajiban lainnya. Tanah yang sudah diusahakan seseorang tersebut tadi sungguhpun sudah menjadi miliknya namun sebelum didaftarkan menjadi hak milik tanah (versi pasal 16 UUPA) tersebut belum disebut dengan Hak milik, HGU, HGB dan atau HP, sebagaimana dijelaskan sebelumnya, (yang dimiliki pemiliknya itu adalah hak milik keperdataan) yang kepemilikannya dapat terjadi secara originer dan atau derivative) dan inilah yang disebut **Hak Kepemilikan**. Yang secara sementara status haknya adalah tanah Negara, karena belum teradministrasi sebagai hak atas tanah seseorang, maka status haknya adalah Hak Menguasai Negara (HMN) tidak langsung. Dan jika nantinya dengan didaftarkan tanah kepemilikan itu akan menjadilah di HM, HGU, HGB, HP atau hak lain diluar itu yang wajib didaftarkan menurut UUPA (UU No 5 tahun 1960) seperti Hak Milik Wakaf. Ini terjadi sebenarnya karena Pasal 2 UUPA memberi makna setiap tanah di negara ini adalah dikuasai Negara sesuai dengan kewenangannya, maka di dalamnya ada **hak menguasai Negara langsung**, yang berarti belum ada hubungan hukum seseorang di atas tanah, dan **hak menguasai Negara tidak langsung**, yang berarti sudah ada seseorang melakukan

hubungan kepemilikan namun belum didaftarkannya pada negara tanah yang dikuasainya tersebut. Terjadinya hubungan hukum milik ini di atas tanah berdasarkan adanya asas "*terra manen vacua ocupancie conceditur jus*" artinya tanah kosong yang belum dimiliki haknya adalah pada orang pertama yang datang ke tanah atau yang menguasai tanah tersebut. Jadi dalam hal demikian, seseorang yang pertama tadi telah secara asas hukum menjadi pemilik awal dan saat dikuasainya tanah itu resmi ada pada orang pertama yang datang tadi. Saat itu disebutkan miliknya telah ada namun belum diberikan status hukumnya karena harus didaftar dulu baru lahir status hukum hak kepemilikan tersebut. Sebagaimana juga dijelaskan di atas, setelah didaftarkan, itulah yang kemudian menjadi Hak Milik; HGB; HGU dan Hak Pakai atau juga HPL. Untuk bisa tadi dicatatkan atau didaftarkan tentulah seseorang harus memiliki dasar penguasaan atas tanah tersebut. Dasar penguasaan ini disebut dengan *alas hak atas tanahnya*. Alas Hak ini dapat berupa surat (tertulis) dan dapat berupa penguasaan fisik tanah (Pasal 24 ayat 1 dan 2 dan disebutkan lebih lanjut dalam Pasal 60 ayat 1 PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1997). Surat-surat pertama tersebut belum disebut sebagai bukti hak, tetapi disebutkan sebagai Pembuktian Hak Lama, karena bukti hak hanya ada jika tanah tersebut telah didaftarkan dan diberikan status hukumnya dengan pencatatan dan pendaftarannya, dan sehingga keluarlah bukti haknya menjadi bisa Hak Milik atas tanah, HGB dan atau HGU serta HP tadi. Dengan kata lain dengan adanya administrasi milik ini oleh Negara dikeluarkan buktinya sertipikat hak atas tanahnya. Sertipikat inilah yang kemudian disebut bukti hak atas tanah.

Untuk lebih mendalami Pembuktian Tanah berupa sertipikat hak ini yang lahir dari adanya Pendaftaran tanahnya, maka perlu dijelaskan bahwa Pendaftaran tanah di Negara ini menganut pola atau tipe "hanya mendaftarkan suratnya" yang disebut dengan pendaftaran deeds (pendaftaran surat-surat tanah). Bukan pendaftaran titel atau pendaftaran miliknya.

*Dengan adanya kepemilikan seseorang di atas tanah sungguhpun belum didaftarkannya, maka seseorang itu sudah berhak untuk menikmatinya tanah tersebut (sebagaimana right*

*to use dan right of disposal*). Kemudian dengan didaftarnya kepemilikan tersebut menjadi Hak Privat maka saat itu juga Negara sudah harus ikut memberikan perlindungan maksimal atas adanya milik tersebut didaftarkan dan kepastian serta perlindungan hukumnya bagi tanah dan pemiliknya harus dijamin oleh Undang-Undang (yakni dengan adanya azas publisitas dalam pendaftaran tanah kita)

12. Bahwa lahirnya kepemilikan di atas tanah yang dikuasai oleh PT. Lubuk Naga yakni saat adanya Ijin lokasi dan surat rekomendasi yang mengikuti Ijin Lokasi seperti Ijin prinsip, bagi badan yang ingin berusaha dalam bidang perikanan. Maka saat Ijin lokasi ada, saat itulah awal dari diperolehnya kewenangan mengusahai dan mengelola tanah tersebut. Dan saat itu juga pemilik Ijin sah dalam menikmati miliknya (mengusahakannya). Jika kemudian didaftarkannya menjadilah Hak Guna Usaha atau HGU misalnya, maka si pemilik Ijin itu dalam menggunakan miliknya di jamin oleh negara. Artinya jika saja terdapat gangguan dari pihak lain atas kenikmatan dalam menggunakan milik di atas tanah tersebut negara harus ikut melindungi kepemilikan yang telah didaftarkan seseorang tersebut. Itulah makanya disebutkan bahwa pendaftaran tanah tersebut adalah untuk mengokohkan hak yang sudah ada sebelumnya pada si pemilik. Maka tidaklah salah dalam hukum agraria, bahwa PT Lubuk Naga telah boleh mengerjakan tanah yang sudah ada Ijin lokasi dan atau Ijin prinsip yang dia miliki/pegang, sekalipun HGU nya dalam proses pengajuan penerbitan hingga saat ini, dan PT Lubuk Naga *bukanlah penyerobot tanah di lokasi tanah yang terdapat pada Ijin lokasi tersebut namun adalah pemilik tanah tersebut.*

**13. Apakah tanah yang sudah diusahai/dimiliki jauh hari sebelumnya dan pada saat zaman Belanda tidak masuk dalam kawasan hutan. Tetapi kemudian dijadikan kawasan hutan. Pemilik tanah yang mengusahai akan kehilangan hak keperdataannya?**

Pendapat Hukum saya, sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa Kepemilikan tanah yang duluan ada/lahir tetap harus dihormati sebagai pemilik tanah. Hal ini berdasarkan

asas "*terra manen vacua ocupansi conceditur jus*" tersebut, artinya tanah kosong yang tidak dimiliki kepemilikannya adalah pada orang pertama yang datang ke tanah tersebut. Dengan kata lain, hubungan hukum kepemilikan di atas tanah diberikan kepada orang pertama yang datang ke tanah tersebut. Dan hubungan hukum ini disebut "**kepemilikan**". Sebelum didaftarkan menjadi Hak atas tanah. Di dalamnya tidak membedakan apakah tanah tersebut tanah hutan atau bukan, yang penting dasar kepemilikan itu ada pada pemilik awalnya. Dengan asas tersebut yakni "*Who first come who first serve*" atau siapa yang datang pertama maka dialah sebagai orang yang memiliki hubungan hukum pertama di atas tanah. Jadi dengan demikian jika hal tersebut terjadi dimana Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan baru menunjuk suatu areal menjadi kawasan hutan, lalu menyatakan tanah itu adalah milik dari kehutanan. Padahal sebelumnya adalah bukan merupakan kawasan hutan dan sudah ada manusia yang dapat membuktikan bahwa di tanah hutan itu telah pernah datang ke areal tersebut lebih dahulu untuk mengusahakannya dengan membuka hutan (*originer*). Tentulah dengan azas sebagaimana disebutkan dalam azas kepemilikan ini, maka orang pertama inilah yang menjadi penetapan hukum sebagai pemilik pertama dan kepada penguasa setelahnya dapat dinafikan hubungan hukumnya dengan mempedomani azas tersebut. Kecuali ada perbuatan hukum pengalihan lain yang sah dari pembuka hutan kepada pihak lain, maka penerima peralihan itulah yang menjadi pemilik sah nya lagi. Jadi sungguhpun atas nama Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan yang sama sekali belum pula melakukan penataan batas dan pemetaan serta penetapan menurut Hukum Kehutanan bahwa di lokasi itu adalah milik Kehutanan. Artinya Kehutanan ini tidak boleh sewenang-wenang menyatakan lokasi milik pertama adalah lokasi yang menjadi miliknya. Apalagi tentang hutan menurut Hukum Agraria hanya menguasai yang *tumbuh di bumi* atau lebih pada pemanfaatan tanahnya (*use-nya*) bukan pada pemilikan tanahnya (*right-nya*). Maka jika dapat dibuktikan oleh orang yang pertama itu, bahwa dia memang yang pertama (ini namanya lahir kepemilikan pada tanah itu dengan pendakuan), membuka hutan atau lahirnya kepemilikan yang *originer* di atas tanah pada pihak pertama ini atau di tanah hutan yang dibukanya. Tentulah orang yang datang

belakangan akan disebut menganggangi kepemilikan yang ada sebelumnya dan orang yang datang kemudian pada tanah ini telah menjalankan kekuasaannya (haknya) di luar dari kewenangannya. Yang bertentangan dengan asas penguasaan (kepemilikan) tanah yang disebut dengan asas "*nemo dat qui non habet*" yakni orang yang bukan pemilik tidak boleh menjalankan hak atau menyerahkan haknya. Dan orang yang berhaklah yang dapat menjalankan hak sesuai hak yang ada padanya di atas tanah tersebut, sejalan dengan asas "*nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*". Dia yang datang kemudian pada tanah milik yang pertama lahir tadi akan disebut pendatang tak legal atau disebut sebagai melakukan okupansi liar di atas tanah milik orang atau juga disebut **penyerobotan** di atas tanah yang sudah diduduki atau dimiliki oleh orang pertama. Pendudukan kemudian seperti inilah yang disebut pendudukan tanpa dasar hukum yang sah, yang disebut tadi sebagai okupansi liar di atas tanah milik orang pertama. Yang karenanya membuat *overlapping* kepemilikan di atas tanah tersebut. Tetapi jika ada alasan untuk berpindahnya hak itu karena ada perbuatan hukum yang legal, tentulah pihak yang datang kemudian dapat sebagai pemilik kemudian (milik itu di sini lahir dengan *derivative*). Pengalihan ini bisa karena terjadi jual beli atau pemberian secara sukarela oleh pemilik pertama kepada pemilik berikut atau kedua, atau bisa dihibahkan atau sebab perbuatan hukum sah lainnya. Maka si pihak ke dua akan menjadi pemilik di atas tanah tersebut dengan segala kewenangan memilikinya, dan hukum harus melindungi pemilik ke dua ini pula karena dia memperoleh tanah milik itu dari pihak pertama secara sah menurut hukum. Konsekuensinya jika pihak lain yang akan memaksakan untuk memiliki di lokasi pihak pertama tanpa legal maka pihak kedua itu tidak pernah secara sah memiliki/berkuasa di tanah tersebut.

- 14. Apakah perusahaan yang memiliki Ijin lokasi tanah dan Ijin operasional lainnya akan kehilangan hak keperdataan atas tanah yang diperoleh dengan ganti rugi dari masyarakat yang sudah mengusahai dan memiliki tanah tersebut terlebih dahulu, karena tanah tersebut ditunjuk sebagai kawasan hutan oleh pemerintah?**

Jawaban : Bahwa Ijin lokasi yang sudah dijalankan apa yang disyaratkan dalam Ijin tersebut sudah membuat pemilik Ijin lokasi menjadi kokoh sebagai pemilik awal yang sah dari tanah tersebut. Sebagaimana telah dijelaskan di atas. Dengan Ijin lokasi ini kepemilikan dari pemohon sudah tumbuh atau ada pada tanah yang di ijin lokasi itu untuk diusahakan oleh pemilik Ijin. Karena di dalam salah satu Ijin lokasi itu si pemilik Ijin diwajibkan untuk mengganti kerugian pada masyarakat yang berada di lokasi tersebut terlebih dahulu dan telah dilaksanakannya kewajiban ganti rugi tersebut, maka dengan Ijin lokasi ini memberi wewenang penuh pada pemilik ijin untuk menguasai dan mengusahai tanah. Dan jika kemudian di Ijinkan lagi oleh Pemerintah untuk diberikan Ijin lokasinya pada perusahaan lain yang sebelumnya belum ada Ijin di lokasi tersebut, namun ada masyarakat di lokasi itu yang sudah ada terlebih dahulu, maka masyarakat yang terdapat di lokasi ini harus diberikan ganti rugi oleh pemilik Ijin. Jika tidak dibebaskannya masyarakat yang ada itu, artinya si pemilik Ijin tidak menjalankan kewajibannya atas kewajiban pada masyarakat yang menjadi pendatang pertama yang disyaratkan pada Ijin lokasi. Dimana konsekwensinya Ijin lokasi tersebut mengandung kecacatan administratif dan dianggap tidak sempurna dijalankan si pemilik Ijin sebagai pemilik awal dari tanah tersebut. Maka dengan adanya pemberian ganti rugi ke masyarakat yang berada dalam areal lokasi ini sudah membuat pemilik Ijin resmi dan kuat secara hukum sebagai pemilik tanah tersebut. Karena adanya Ijin ini pulalah membuat pemilik Ijin lokasi memperoleh wewenang penuh menggunakan dan mengusahakan tanah tersebut. Dan Ijin lokasi inilah nantinya yang dijadikan salah satu syarat untuk memohon HGU nya atau Hak lainnya sesuai peruntukan tanah yang diperoleh Ijin lokasinya tersebut. Maka dengan asas ***terra manen vacua ocupansi conceditur jus*** tersebut sebagaimana dijelaskan sebelumnya bermakna bahwa jika keberadaan orang yang datang pertama telah mengusahakan tanah, maka sudah tumbuh atau sudah lahir kepemilikan di atas tanah tersebut. Jika setelah itu ada perubahan peruntukan dan atau klaim dari pihak lain atas tanah tersebut tidak dimungkinkan lagi. Karena pihak yang mengklaim harus menghormati adanya kepemilikan tersebut disebabkan adanya pemberian Ijin lokasi dari Pemerintah Daerah setempat. Apalagi

kemudian PT. Lubuk Naga telah melakukan Ganti rugi kepada pemilik awal di atas tanah tersebut, maka PT. Lubuk Naga di lokasi ini adalah pemilik tanah yang lahir dengan *derivative*. Artinya kehadiran seseorang atau perusahaan di tanah tersebut bukan pun yang pertama namun dia mendapatkan dari orang pertama dengan memberikan ganti rugi, maka si pihak pertama telah nyata menyerahkan miliknya itu kepada pihak ke dua dengan pemberian uang ganti rugi pada pihak pertama. Tentu semakin jelas kepemilikan itu sudah ada pada pihak kedua tersebut. Maka si pemilik kemudian ini (PT. Lubuk Naga) sudah dapat menjalankan haknya pada tanah tersebut dengan segala kewenangannya menurut hukum kepemilikan. Jadi sehubungan dengan pertanyaan adanya kehendak pemerintah untuk merubah peruntukan dari areal usaha masyarakat di tanah masyarakat yang sudah tumbuh jauh di depan, dan dengan tanpa perbuatan hukum peralihan kepemilikan yang sah pula di areal lokasi milik sah dari pemilik kedua (PT. Lubuk Naga) itu, lalu dijadikan saja areal hutan tanpa melakukan ganti rugi. Maka pihak (Kehutanan) secara perdata disebut melakukan perbuatan melawan hukum di atas tanah milik orang lain, atau dapat disebut memperkosa milik orang lain yang sudah tumbuh. Namun jika tidak ada masyarakat sebelumnya di dalam lokasi, maka kewenangan pihak Kehutanan itu sah melakukan kegiatan Kehutanan di tanah tersebut sejauh sudah ditetapkan sebagai Kawasan Hutan. Maka jika hanya dengan mengatakan dasar adanya aturan lain (SK Menhut RI nomor SK.579/Menhut.II/2014 tertanggal 24 Juni 2014) yang bermaksud meniadakan kepemilikan yang sudah ada. Tentulah Pihak yang kemudian harus terlebih dahulu menghormati adanya hak yang tumbuh sebelumnya di lokasi areal tanah tersebut, dengan azas kepemilikan tanah sebagaimana dikenal dalam Hukum Pertanahan/Hukum Kebendaan. Artinya jika tanah milik yang sudah ada Ijin lokasi itu mau diambil oleh pihak lain tersebut haruslah dengan persetujuan dari kepemilikan yang pertama tumbuh, jika setuju tentu dapat saja beralih fungsi, namun jika pihak yang pertama si pembuka hutan ini (pemiliknya) tidak menyetujui maka pihak yang belakangan tidak boleh memaksakan kehendaknya untuk mengolah dan atau mengubah peruntukan tanah areal lokasi tersebut berada, sebelum ada peralihan kepemilikan yang sah dilakukan. Secara tegas disebutkan bahwa Hak keperdataan yang

sudah tumbuh lebih awal tidak bisa kehilangan atau dihilangkan begitu saja atas dasar perubahan peruntukan pada lokasi tanah tersebut tanpa sebelumnya ada persetujuan dari pemilik pertama yang datang di lokasi tersebut. Dimana hak kepemilikan pertama ini disebut hak keperdataan yang harus dihormati dan dilindungi oleh Negara, yakni yang ada ditangan pihak pertama dan pemilik berikut yang sah di atas tanah tersebut, jika sudah pernah dialihkan pada pemilik berikutnya. Kepemilikan ini menjadi milik atas tanah yang harus dihormati oleh Undang-undang atau Negara atau pihak lainnya. (vide Pasal 28 H UUD tahun 1945 Amandemen dan pasal 36 UU No 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia) bahwa Hak milik seseorang dilindungi undang-undang.

**15. Apabila tanah yang telah diganti rugi oleh perusahaan berdasarkan Ijin lokasi yang ada, belum ditingkatkan menjadi sertifikat akan kehilangan hak keperdataan perusahaan terhadap lahan?**

Jawaban : Memperjelas kembali dari yang diuraikan sebelumnya di atas, bahwa Hak Keperdataan pada sesuatu benda atau jika objeknya tanah, tidak akan kehilangan atau berpindah hak itu sebelum ada pelepasan dan atau penyerahan dari pihak pertama ke pada lain pihak. Atau ada perbuatan hukum sah yang bermaksud untuk memindahkan milik/kepemilikan tersebut (jual beli,tukar menukar dan penyerahan sukarela dari pemilik). Lepasnya milik itu dari pihak pertama hanya dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum seperti disebutkan di atas dilakukan oleh pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkan tanah tersebut untuk juga dimilikinya. Artinya pihak pertama tetap sebagai pemilik tanah sebelum ada penyerahan pada pihak lain. Sekalipun dicabut oleh Negara tetap pihak pertama harus dahulu menerima ganti kerugian atas lepasnya tanah miliknya itu. Jadi sungguhpun Negara melakukan pencabutan hak kepemilikan pada tanah milik, tidak dapat memaksakannya, kecuali harus dengan memberikan ganti kerugian pada pemilik. Jadi berakhirnya milik dari tangan seseorang jika seseorang tersebut melepaskannya dan atau mengalihkannya secara sah dan atau dicabut oleh Negara dengan memberi ganti

kerugian. Semua perbuatan hukum peralihan yang legal terjadi bila si pemiliknya telah menerima “tegen prestasi” dari diserahkan atau dilepaskannya milik tersebut kepada yang menerima milik berikutnya itu.

Kemudian untuk peningkatan status kepemilikan menjadi nantinya Hak Milik, sebagaimana juga dijelaskan terdahulu maka si orang pertama harus melakukan pendaftarannya menjadi tanah terdaftar. Pendaftaran tanah ini hanya sebagai “kegiatan administrasi” yang dilakukan negara atas milik orang/masyarakat di atas tanah. Peningkatan status hukum kepemilikan menjadi Hak milik ini, yang dilakukan oleh Negara dengan mengadministrasikan/mencatatkan atau mendaftarkan tanah milik ini disebut perolehan Hak atas tanah di atas tanah Negara. Ketentuannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pendaftaran Tanah dalam PP 24 tahun 1997 dan aturan khusus berikutnya (PP 37/97 dan lainnya). Fungsi pendaftaran tanah ini pada milik seseorang adalah untuk mengokohkan hak seseorang tersebut menjadi tanah yang bersifat kebendaan yang publisitas. Artinya dengan didaftarkannya tanah milik seseorang pada Negara. Maka seseorang pemilik itu akan memperoleh pengakuan dari Negara dan pihak ke tiga wajib menghormati pencatatan atas tanah Hak tersebut, karena pendaftarannya dilakukan secara administrasi kenegaraan yang sah. Bahwa tanah itu telah teradministrasi pada Negara, sehingga seseorang itu mendapat jaminan Negara yang lebih pada tanah itu ketimbang sebelum dilakukan pendaftarannya. Dan pendaftaran atas tanah yang dilakukan tersebut sesuai dengan salah satu tujuan pendaftaran tanah dilakukan yakni dengan terdaftarnya tanah milik seseorang pada Buku Tanah akan terdapat/terwujudlah Kepastian dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki seseorang tersebut. Maka sungguhpun seseorang tidak melakukan pendaftaran tanahnya bukan berarti dia akan kehilangan tanah miliknya. Atau tidak legal lagi beraktifitas di atas tanah yang sudah ada Ijin lokasi tadi. Hanya jika tidak dilakukan pendaftaran atas tanah milik seseorang tersebut, seseorang pemilik itu secara hukum kurang mendapat jaminan Negara atas penggunaan/pemanfaatannya. Atau terbatas isi haknya itu jika dibandingkan dengan tanah yang telah terdaftar. Dengan

adanya bukti terdaftar/teradministrasi tanah itu, di tangan si pemilik ada sertipikat Hak nya diberikan Negara, dan dengan bukti ini si pemilik memperoleh jaminan yang kuat sebagai pemilik dalam menggunakan tanah miliknya tersebut.

**Jadi dengan demikian, adanya Ijin lokasi sudah merupakan bukti penguasaan tanah pada seseorang sekalipun belum dilanjutkan pendaftarannya.** Bahkan seseorang yang memiliki Ijin lokasi itu tidak akan pernah kehilangan hak keperdataannya pada areal lokasi tersebut, sepanjang Ijin itu legal. Namun karena ada syarat dalam Ijin lokasi harus pula dilakukan pendaftaran atas tanahnya, maka supaya yang memiliki Ijin lokasi ini menjadi terlindungi oleh Negara secara penuh si pemilik Ijin lokasi harus melakukan pendaftarannya menjadi hak atas tanah. Jadi walaupun belum dilakukan pendaftaran menjadi Hak milik privat tadinya atas tanah itu, konsekuensinya hanya sekedar pemilik Ijin lokasi kurang memperoleh perlindungan atas kegiatan apa yang dilakukan nantinya di atas tanah tersebut dan pihak ke tiga belum punya kewajiban hukum menghormati tanah yang belum terdaftar tersebut. Karena Negara belum mencatatkannya sebagai Hak atas Tanah menurut hukum tanah, maka publisitas dari tanah yang di areal (yang ada Ijin lokasinya) itu belum muncul padanya.

**16. Apakah dengan penguasaan fisik secara terus menerus (lebih dari 30 tahun) dan membayar PBB di atas tanah negara tanpa adanya peringatan ataupun tuntutan dari instansi pemerintah dapat menimbulkan hak keperdataan kepada masyarakat/perusahaan yang menguasai dan mengelola tanah tersebut dengan baik?**

Jawaban : Penguasaan fisik tanah secara terus menerus dan membayar PBB di atas tanah ini tidak mengokohkan kepemilikan pada tanah menurut hukum agraria. Penguasaan tanah dan terus dilakukan pembayaran PBB atas tanah tersebut hanya menunjukkan bahwa pemilik tanah telah menjalankan kewajibannya di atas tanah. Artinya tanah yang jadi milik kita maka harus dipelihara dan dirawat, dan si pemilik telah menjalankan kewajiban sesuai yang diamanahkan Undang-Undang di atas milik tersebut (bahwa tanah tidak boleh

ditelantarkan, karena akan bisa mengakhiri hak tersebut dari pemiliknya lihat Pasal 27 a. angka (3) untuk HM, UUPA UU No 5 tahun 1960). Maka apabila ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut lebih dari 30 tahun dalam Hukum agraria tidak pernah mempengaruhi kepemilikan dari Pihak pertama. Artinya sekalipun ada yang merasa berkuasa di atas tanah dalam masa 30 tahun, bukanlah mengurangi kepemilikan pihak pertama di tanah itu. Dan sekalipun ada yang mendasarkan masa 30 tahun kepemilikan pihak lain misalnya di atas tanah, maka hukum agraria tidak mengenal masa atau rentang 30 tahun untuk melahirkan hak di atasnya. Namun kepemilikan pihak pertama tetap *exist*. Kepemilikan dengan dikaitkan jangka waktu 30 ini hanya dikenal dalam Hukum Perdata untuk memungkinkan lahirnya hak baru. Tetapi dalam Hukum Agraria ketergantungan waktu 30 tahun tidak ada satu aturan hukum yang menyebut untuk lahirnya hak pada seseorang di atas tanah. Hukum Agraria tidak mengenal lembaga kedaluwarsaan (*verjaring*) untuk melahirkan Hak kepemilikan di atas tanah. Hukum Agraria yang mengadopsi hukum adat hanya mengenal lembaga (*Veerwerking*). Artinya hukum agraria dalam perolehan hak kepemilikan tanah tidak mengakui lembaga lampau waktu (*uit waljing procedure*). Jadi dengan demikian 30 tahun penguasaan itu, dalam hukum agraria, tidak dapat dijadikan dasar untuk seseorang melahirkan kepemilikan di atas tanah. Tetapi penguasaan fisik tanah 30 tahun dengan itikad baik tanpa gangguan dari pihak lain maka pada penguasanya dapat diberikan kesempatan untuk memohon pada Negara untuk proses pendaftarannya. Dan kepada pemohon bila menurut Kantor Pertanahan (Panitia adjudikasi) direkomendasi untuk dapat didaftar maka seseorang itu dapat mendaftarkannya menjadi hak atas tanah juga. Tetapi Hukum Tanah dalam proses demikian hanyalah memberlakukan azas *rechts verweering*. Dimana seseorang jika telah meninggalkan tanah (menelantarkan) kepemilikannya akan dapat mengakhiri kepemilikan tersebut padanya dan kepemilikan bisa berpindah pada orang yang datang lagi pada tanah tersebut. Artinya dengan seseorang telah meninggalkan tanah dapat mengakhiri kepemilikannya di atas tanah karena seseorang yang pindah dari tanah tersebut tidak boleh membawa kepemilikan tanah itu jika dia pindah dari tanah tersebut tanpa merawat tanah yang

ditinggalkannya. Dalam hukum adat dikenal dengan asas *“sekali elang terbang maka tinggallah ranting”* atau dalam istilah yang dijumpai pada tanah di Sumatera Barat mengatakan *“sekali Kabau tagak tinggal kubangan”*. Maka jika ada tanah yang terus menerus dikuasai seseorang dan terus menjalankan kewajibannya di atas tanah, seperti terus membayar PBB atas tanah maka menunjukkan kepemilikan tersebut masih terus dalam penguasaannya, dan perlakuan pembayaran PBB ini menandakan si pemilik masih berhubungan dengan tanah tersebut atau tidak meninggalkannya/menelantarkannya. Maka dengan keadaan inilah tidak dapat diakhiri/berakhir Kepemilikan itu oleh kekuasaan lain. Kecuali Negara atas dasar fungsi sosial dan perubahan rencana tata ruang wilayah, dapat mengakhiri milik seseorang, itupun Negara itu harus dengan memberikan ganti rugi pada si pemiliknya. Jadi jika mau digunakan peruntukan tanah untuk kepentingan umum (atas nama fungsi sosial tadi), benar hak privat dapat mengalah, namun si pemilik harus tetap memperoleh Ganti kerugian atas pengambilalihan atau pemutusan hubungan kepemilikan tersebut dari pemiliknya. (tentunya sesuai dan berdasarkan ketentuan Pengambilalihan tanah yang saat ini disebut Pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam UU No 2 tahun 2012 dengan prosedur yang sudah diatur dalam PP tentang pelaksanaan UU Pengadaan tanah (PP 71 tahun 2012) yang sudah mengalami beberapa kali perubahan (sebagaimana kemudian salah satunya diatur dalam PP 66 tahun 2020 ). Yakni sebagai aturan dasar untuk mengambil alih tanah milik orang yang akan digunakan Negara untuk kepentingan umum yang mewajibkan harus dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian pada si Pemiliknya. Jadi milik orang yang sudah tumbuh di atas tanah jika akan diambil alih oleh Negara sekalipun, tidaklah boleh sewenang-wenang tanpa mengikuti ketentuan UU Pengadaan tanah tersebut. Jika tidak diberikan ganti kerugian pada pemilik tanah dalam pemutusan hubungan hukum kepemilikan itu, berarti Negara telah memperkosa hak milik orang di atas tanah atau pada tanah. Yang menurut UU tentang HAM tanah milik harus dilindungi (lihat Pasal 29 UU No 39 tahun 1999 tentang HAM LN 1999 No 165). Bahkan termasuk hak ulayat sekalipun tetap dilindungi tanahnya yang masih eksist (sebagaimana dapat dilihat pada pasal 6 UU No 39 tahun 1999) ini.

**17. Siapa yang lebih berhak secara keperdataan atas tanah yang dikeluarkan tumpang tindih perijinan oleh pemerintah. Apakah PT. Lubuk Naga yang memiliki Ijin lebih awal selama 30 tahun dan masih mengusahai serta membayar pajak. Atau Gapoktan Naga Jaya yang IUPHKm-nya baru terbit 2 tahun serta belum mengelola/menguasai secara fisik dan belum membayar pajak ke Negara?**

Jawaban : menurut Saya jika terdapat Kepemilikan yang tumpang tindih baik dalam kepemilikan dan atau pengadministrasian milik tanah tersebut oleh Negara, yang mungkin terjadi tumpang tindih karena ada kelalaian dalam melakukan pendaftarannya atau ada kehendak lain sehingga tumpang tindih administrasinya itu (*overlapping*). Maka untuk menentukan kebenarannya siapa pemilik sebenarnya dari adanya *overlapping* ini, tetap harus kedua pemilik tersebut memperkarakannya ke Pengadilan sehingga terdapat kepastian hukumnya dengan putusan Pengadilan tersebut nantinya. Dimana dengan adanya putusan Pengadilan yang *inkract* menentukan siapa yang paling berhak itulah yang dijadikan sebagai pemiliknya. Namun jika putusannya dirasakan tidak adil sehingga muncul putusan yang menganggangi kepemilikan yang sebenarnya maka untuk menentukan siapa pemilik pada tanah itu, menurut **Teori Kepemilikan** dalam Hukum Agraria, adalah sebagaimana disebutkan dalam penjelasan pada jawaban nomor 11; nomor 12; nomor 13; dan nomor.14 di atas yaitu Pemilik terdahululah yang diakui sebagai pemilik dengan adanya azas kepemilikan yang menyebut "***terra manen vacua ocupansi conceditur jus***" tersebut, yaitu Pemilik tanah adalah orang yang pertama datang ke tanah tersebut. Maka dengan apa yang disebut dalam azas ini dapat dipastikan bahwa pemilik yang pertama atau orang yang ada di atas tanah itu pertama kali itulah pemilik dari tanah tersebut. Bahkan jika pun telah dilakukan administrasinya lalu tumpang tindih bukti sebaiknya ditegakkan atau dilaksanakan dengan azas tersebut "Siapa Yang datang pertama dialah sebagai pemilik" Maka surat yang pertama didaftarkanlah yang diakui sebagai surat yang benar jika secara materil memang orang yang pertama itu adalah pemilik yang benar. Azas seperti ini juga diakui pada kepemilikan benda bergerak dengan sebutan "bezitter benda bergerak

dianggap sebagai pemilik". Jika terjadi sengketa kepemilikan pada benda bergerak maka sudah dapat diterima pemegang benda itulah pemilik sampai terbukti kemudian. Maka untuk benda tetap dalam hal ini tanah, harus diberlakukan azas "*terra manen vacua ocupansi conceditur jus*" tersebut. Sehingga memastikan siapa pemiliknya di atas tanah yang disengketakan adalah orang yang pertama di tanah itulah pemilik sampai terbukti kemudian. Jikalau azas ini digunakan maka kepemilikan itu tetap ada pada bendanya sesuai benda apa yang dikuasai tersebut. Sehingga jelas hak keperdataan pada milik benda tidak akan hilang atau lepas begitu saja tanpa ada penyebab lepasnya milik tersebut dari pemilik pertamanya.

**18. Apa pemilik perusahaan yang mengambil alih perusahaan (termasuk tanah yang dimiliki perusahaan) dari lembaga perbankan milik pemerintah. Dalam hal ini sebagai pembeli yang beritikad baik hak keperdataannya atas asset tanah perusahaan dilindungi walaupun dimasukkan dalam kawasan hutan?**

Jawaban : Mengutip beberapa putusan MA RI tertanggal 10 Januari 1975 No 210 K/Sip/1955; Putusan MARI tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958; Putusan MA RI tanggal 23 September 1975 Nomor 52 K/Sip/1975 dan juga Putusan MA RI tanggal 7 Maret 1981 nomor 1150 K/Sip 1978; Putusan MA RI tanggal 30 Mei 2006 nomor 335 K/Pdt/2006; Putusan MA RI tanggal 29 Maret 1982 nomor 1230 K/Sip/1980 yang intinya menyatakan bahwa **Pembeli beritikad baik harus dilindungi**. Jadi jika seseorang telah membeli tanah dari seseorang pemilik yang benar maka pembeli tersebut harus dianggap dan diperlakukan sebagai pemilik sah dari tanah tersebut. Karena Membeli itu menjadi alasan atau peristiwa hukum yang sah atas adanya pengalihan hak dari pemilik asal (penjual) kepada pemilik berikutnya (pembeli). Maka jika ada perpindahan hak yang bukan menurut hukum (perbuatan hukum) yang legal, lalu ada perpindahan hak pada satu benda tentu dengan lahirnya hak dan atau ada yang keberatan pada hak yang berpindah tersebut, seseorang harus dapat membuktikannya. Dengan kata lain jika ada yang mempersoalkan

hak pada tanah yang sudah menjadi milik seseorang yang diperoleh dengan sah (jual Beli), tentu seseorang yang mempersoalkan tersebut harus dapat membuktikan terlebih dahulu bahwa tanah tersebut adalah miliknya (Pasal 1865 KUH Perdata “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”). Maka sejalan dengan ketentuan dari putusan MA tersebut betul bahwa orang yang memperoleh tanah dengan jual beli yang sah maka orang yang membeli tanah tersebut harus dan wajib mendapat perlindungan hukum, baik dalam miliknya maupun dalam menggunakan milik tersebut. Sampai terbukti lain. Maka sepanjang terbukti lain ini belum ada atau tidak sah maka pemegang milik yang memperoleh tanah karena di belinya dengan itikad baik harus dilindungi pemanfaatannya pada pemegang tanah tersebut. Bahkan jika pun tanah tersebut menjadi areal penggunaan lain oleh Pemerintah tetap hak milik keperdataan yang sudah ada pada pemilik tersebut harus dilindungi dan tidak boleh diintimidasi sampai ada kewenangan yang berkuasa lain untuk memindahkannya.

**19. Apakah penetapan satu tanah oleh pemerintah menjadi kawasan hutan dari sebelumnya bukan kawasan hutan. Harus ada kewajiban dari negara / pemerintah membayar ganti rugi secara keperdataan kepada masyarakat / perusahaan?**

Jawaban : ini juga hanya dapat dijawab secara benar oleh ahli hukum Kehutanan, namun untuk menjawab persoalan ganti rugi jawabannya setiap pengambilalihan tanah milik privat oleh Negara tetap harus ada ganti kerugiannya. Artinya sekalipun Negara dapat mencabut Hak Milik seseorang atas tanah demi kepentingan umum, tetapi untuk bisa dicabut harus diberikan uang ganti kerugian pada pemiliknya. (Pasal 18 UUPA UUno.5 tahun 1960). Hak Milik dilindungi oleh Undang-Undang dan hanya dapat dicabut dengan Undang-Undang jika tidak dengan Undang-Undang pencabutan hak atas tanah tidak bisa dijalankan. Maka sesuai prosedur Pengadaan tanah sebagaimana jawaban pada di atas

harus diberikan ganti kerugian dalam hal Pemerintah melakukan Pengambilalihan tanah milik seseorang atau tanah milik rakyat pada umumnya. Yang istilahnya saat ini dalam Undang-Undang adalah disebut dengan **Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan.**

Demikian jawaban dan pendapat hukum (LO) ini dibuat dengan sebenarnya dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum sesuai dengan keilmuan yang saya tahu). Semoga bermanfaat dan dibuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

**Peraturan Yang menjadi rujukan:**

- UUD Tahun 1945 yang telah diamandemen
- UU Pokok Agraria UU No 5 tahun 1960
- UU No 39 tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia
- UU No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan
- PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Hormat Saya,

**Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H.,M.S.,C.N.**

Guru Besar Hukum Agraria Pada Fakultas Hukum

Universitas Sumatera Utara, Medan