

14 Dec 2019, 06:05 WIB Editor : Ahmad Soim

Sumber : [Tabloid Sinartani](#)

TABLOIDSINARTANI.COM - Perkembangan dunia telah terjadi demikian cepat dan demikian kompleks. Dalam kompleksitas tersebut kita sering melihat bahwa pangkal utama dari perubahan tersebut adalah teknologi atau ilmu pengetahuan. Hal tersebut tentu tidak keliru. Namun demikian, apabila kita perhatikan lebih mendalam bahwa di balik perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi tersebut terdapat hal yang tidak terlihat oleh mata telanjang karena ia bukan berupa benda yang bisa diraba.

Inti perubahan tersebut ternyata berada di dalam isi kepala manusia yang saling berhadapan, yang saling berusaha memahami dan mencari strategi bagaimana membangun interdependensi di antara mereka. Hal yang dimaksud adalah institusi, baik dalam bentuk nilai (baik-buruk atau salah-benar) atau dalam bentuk lembaga atau organisasi.

Di antara beragam institusi tersebut adalah hak kepemilikan yang kita terjemahkan dari kata *propenfy rights*. *Propenfy rights* ini secara umum biasa dikelompokkan ke dalam *public property rights*, *private property rights* atau *common property rights*.

UUD 1945 Pasal 33 menyatakan bahwa: (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan; (2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara; dan (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Selanjutnya, Pasal 34 menyatakan bahwa fakir miskin dan anak-anak yang terlantar dipelihara oleh negara. Pasal 33 dan Pasal 34 tersebut merupakan kunci untuk mewujudkan cita-cita kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Tanah atau lahan mengandung makna Pasal 33 secara keseluruhan. Oleh karena itu politik-ekonomi pemanfaatan sumberdaya lahan haruslah merupakan pengejawantahan dari amanah Pasal 33 tersebut. Pemanfaatan ini bisa diartikan sebagai alokasi atau distribusi lahan yang dikuasai negara ke dalam yurisdiksi *public property rights*, *private property rights* atau *common property rights*. Tujuan Negara dalam menjalankan amanah Pasal 33 itu adalah "untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

---

Sumberdaya lahan merupakan sumberdaya yang sifatnya selain terbatas juga dicirikan oleh sifatnya yang khas yaitu konstan dalam pengertian bahwa supply lahan adalah tetap, yaitu supply lahan tidak tergantung pada harga, teknologi atau faktor peubah lainnya. Keunikan sifatnya yang khas tersebut melahirkan konsep khas dalam ilmu ekonomi yaitu land rent.

Pemahaman sebesar-besar kemakmuran rakyat dapat didekati oleh penerapan konsep /and rent ini. Land rent merupakan indikator kelangkaan lahan yang nilainya bisa didekati oleh tingkat pembayaran (return) dari suatu kegiatan ekonomi atas lahan, sebagaimana upah adalah pembayaran atas tenaga kerja atau bunga (interest) merupakan pembayaran atas modal. Nilai sewa-menyewa lahan dapat dijadikan proksi (proxy) besaran /and rent tersebut.

Apa yang menjadi permasalahan mendasar dengan pelembagaan Hak Guna Usaha (HGU)? Dengan artikel ringkas ini penulis ingin menyampaikan bahwa sistem hak kepemilikan privat model HGU merupakan ciptaan kolonial yang sudah berlaku sejak tahun 1870 itu selain sudah ketinggalan zaman juga akan menjadi hambatan utama dalam mewujudkan amanah Pasal 33 di atas, yaitu sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Apa buktinya? Fakta empiris menunjukkan bahwa kemajuan perekonomian suatu negara tergantung pada keberhasilan negara tersebut mentransformasikan struktur perekonomiannya dari pertanian ke industri. Belanda menciptakan HGU untuk memancing investasi pengusaha Eropa atau mancanegara negara lain untuk berinvestasi di Hindia Belanda (sekarang Indonesia). Tetapi, rancang bangun industrinya dibangun di Eropa. Hindia Belanda hanyalah dijadikan sebagai produsen bahan baku murah sedangkan nilai tambah berkembang di Eropa dan negara maju lainnya.

Sampai sekarang rancang bangun tersebut masih berlaku sebagaimana diperlihatkan oleh data yang menunjukkan bahwa walaupun luas perkebunan kelapa sawit itu sudah lebih dari 12 juta hektare (5 juta hektare atau lebih merupakan milik perusahaan besar), atau sekitar 3 juta hektare lebih luas daripada luas wilayah Korea Selatan, ternyata devisa yang dihasilkan kelapa sawit pada 2018 kurang dari devisa yang diberikan oleh pariwisata dan tenaga kerja Indonesia (TKI). Bahkan devisa minyak sawit Indonesia tahun 2018 yang jumlahnya sekitar USD 18 milyar itu berada jauh di bawah nilai remittance tenaga kerja Filipina pada tahun yang sama, yaitu USD 34 milyar.

Artinya, rancang bangun institusi lahan perkebunan besar berlandaskan HGU tidak mendorong atau menjamin akan lahirnya Industri hilir berbasis kelapa sawit sebagai sumber nilai tambah ekonomi regional atau nasional. Data menunjukkan walaupun memang benar devisa didapat dari hasil ekspor komoditas bersumber dari kelapa sawit, fakta menunjukkan hingga sekarang bahwa kelapa sawit tidak banyak memberikan harapan. Interpretasi ini didasari oleh fakta bahwa sistem kepemilikan privat HGU tidak mendorong proses industrialisasi terjadi di Indonesia, tetapi mendukung industrialisasi di negara

---

pengolah produk akhirnya.

Bahkan apabila berlanjut distribusi lahan berdasarkan HGU diberikan kepada perusahaan besar di mana ia berdampingan dengan mayoritas rakyat tanpa lahan atau petani-petani yang lahannya semakin mengggurem, maka hal tersebut dapat diperkirakan akan menambah gawat kesenjangan sosial, meningkatkan keterisolasian warga masyarakat yang terkurung atau terpagari kawasan perkebunan besar atau berkembangnya kecemburuan social yang mana hal tersebut akan membangkitkan potensi-potensi riil terjadinya kerusakan atau konflik sosial kemasyarakatan pada waktu yang akan datang.

Terlebih apabila disimak lebih mendalam lagi bahwa hak privat dalam HGU itu esensinya tidak berbeda dengan Hak Milik, kecuali dalam hal adanya batasan periode kepemilikannya yaitu 35 tahun, yang dapat diperpanjang untuk periode-periode berikutnya. Sertifikat HGU bisa dijadikan agunan kalau akan meminjam modal ke bank atau pihak lain. Jadi, pemegang sertifikat HGU dalam luasan yang sangat luas itu sama saja dengan pemegang bank tanah.

Yang menarik untuk diperhatikan di sini adalah bahwa biaya perpindahan status hak atas tanah dari tanah milik negara (public property land) menjadi milik atau aset perusahaan itu bukanlah diperoleh dengan membeli berdasarkan harga tanah tertentu plus biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) tetapi hanya didasarkan atas BPHTB saja. Nilai BPHTB yang dibayar adalah sebesar 5 persen dikalikan dengan nilai NJOP lahan yang bersangkutan.

Jadi, dengan kekuasaan yang dipegang Negara, Negara menafsirkan dan mengamalkan Pasal 33 UUD 1945 seperti itu. Kita dapat menghitung, Negara menderita kehilangan potensi pendapatan dari, misalnya, 5 juta hektare perkebunan kelapa sawit sebesar USD 2 milyar atau sekitar Rp 28 triliun per tahun dengan mengandaikan harga minyak sawit mentah USD 500 per ton, hasil per hektar 4 ton saja, dan nilai sewa lahan (land rent) 20 persen dari nilai penjualan minyak sawit mentah. Dana ini tentunya akan sangat bermanfaat bagi pembangunan perdesaan sebagai bagian dari strategi membangun dari pinggiran.

Biaya yang lebih besar lagi dari pemberlakuan model HGU itu pada hakekatnya adalah biaya akibat tidak menjadikan ilmu ekonomi sebagai landasan keilmuan dalam perumusan dan pelaksanaan pembangunan berbasis pada sumberdaya lahan. Ketiadaan nilai land rent dalam institusionalisasi HGU sama dengan menolak kenyataan bahwa lahan itu merupakan barang langka. Kekuasaan yang dijalankan tanpa dasar ilmu pengetahuan yang sah, tanpa dibimbing rasa keadilan dan kemanusiaan, hanya akan menjauhkan dari cita-cita kemerdekaan: Indonesia yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur.