

**SKRIPSI**

**PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT  
KECAMATAN MANGKUTANA DI ATAS TANAH  
HAK GUNA USAHA MILIK PT. SINDOKA**

**Disusun dan Diajukan Oleh:**

**YAYANK VIONA  
B011171101**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

HALAMAN JUDUL

**PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT  
KECAMATAN MANGKUTANA DI ATAS TANAH  
HAK GUNA USAHA MILIK PT. SINDOKA**

**OLEH**

**YAYANK VIONA  
NIM. B011171101**

**SKRIPSI**

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Pada  
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

**PEMINATAN HUKUM AGRARIA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT KECAMATAN  
MANGKUTANA DI ATAS TANAH HAK GUNA USAHA MILIK PT.  
SINDOKA

Disusun dan diajukan oleh :

YAYANK VIONA  
NIM. B011171101

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Pada Selasa, 22 November 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**

Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng S.H., MH  
NIP.196304191989031003

**Pembimbing Pendamping**

Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., MKn  
NIP. 198408182010121005



**Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum**

Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn  
NIP. 198408182010121005

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Proposal mahasiswa :

Nama : Yayank Viona  
Nomor Induk Mahasiswa : B011171101  
Peminatan : Hukum Perdata  
Departemen : Hukum Agraria  
Judul : Penguasaan Tanah PT. Sindoka oleh  
Masyarakat Kecamatan Mangkutana Di  
Atas Tanah Hak Guna Usaha Milik PT.  
Sindoka.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian Skripsi.

**Pembimbing Utama**



**Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H**  
NIP: 196304191989031003

**Pembimbing Pendamping**



**Dr. Muhammad Ilham Arisaputra S.H., M.Kn**  
NIP: 198408182010121005



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : YAYANK VIONA  
N I M : B011171101  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT KECAMATAN  
MANGKUTANA DI ATAS TANAH HAK GUNA USAHA MILIK PT.  
SINDOKA

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, November 2022



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.  
NIP. 197312311999031003

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yayank Viona

Nomor Induk Mahasiswa : B011171101

Program Studi : Ilmu Hukum

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul:

**PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT KECAMATAN  
MANGKUTANA DI ATAS TANAH HAK GUNA USAHA MILIK PT.  
SINDOKA**

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambil alihan tulisan orang lain bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri.

Apabila dikemudian hari skripsi saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 7 November 2022

Yang bersagkutan



Yayank Viona

## ABSTRAK

**YAYANK VONA (B011171101), Penguasaan Tanah PT. Sindoka oleh Masyarakat Kecamatan Mangkutana Di Atas Tanah Hak Guna Usaha Milik PT. Sindoka**, (dibimbing oleh Abrar Saleng sebagai pembimbing I dan Muh. Ilham Arisaputra sebagai pembimbing II).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan yang dilakukan BPN dalam menerbitkan perpanjangan hak guna usaha dan kondisi lahan hak guna usaha di kecamatan mangkutana.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh langsung melalui wawancara dengan narasumber dan responden di lingkup kabupaten luwu timur, para masyarakat di kecamatan mangkutana, Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Luwu Timur, dan Badan Pertahanan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan.

Hasil penelitian bahwa perusahaan telah melakukan perpanjangan hak guna usaha dan perusahaan juga masih mengelolah lahan dengan baik. Masih masuknya masyarakat di area lahan HGU Milik PT. Sindoka untuk menanam tanaman jangka pendek.

Kata Kunci : Sengketa Lahan, Hak Guna Usaha, Penguasaan Tanah.

## **ABSTRACT**

**YAYANK VONA (B011171101)**, Land Tenure PT. Sindoka by the Community of Mangkutana District on Land with Cultivation Rights Owned by PT. Sindoka, (supervised by Abrar Saleng as supervisor I and Muh. Ilham Arisaputra as supervisor II).

This study aims to determine the considerations made by BPN in issuing the extension of the right to cultivate and the condition of the land with the right to cultivate in the Mangkutana sub-district.

This study uses an empirical research method that is carried out by collecting data and information obtained directly through interviews with sources and respondents in the East Luwu district, the community in the Mangkutana sub-district, the National Defense Agency for East Luwu Regency, and the National Defense Agency for South Sulawesi Province.

The result of the research is that the company has added the right to cultivate and the company is still managing the land well. There are still people entering the HGU land area belonging to PT. Sindoka for growing short-term crops.

**Keywords:** Land Disputes, Cultivation Rights, Land Tenure.



## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.

Puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Agung dan Maha Kuasa dengan segala karunia limpahan Rahmat, Taufik, Hidayah serta Kuasa-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Penguasaan Tanah PT. Sindoka oleh Masyarakat Kecamatan Mangkutana Di Atas Tanah Hak Guna Usaha Milik PT. Sindoka”**. Shalawat serta salam tak hentinya kita curahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW yang selalu memberikan cahaya penerang bagi ummatnya serta menjadi suri tauladan yang sangat baik sehingga kita dapat menikmati keindahan dari agama yang beliau perjuangkan hingga akhir hayatnya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan dan belum sempurna karena keterbatasan penulis dalam mengeksplorasi luasnya ilmu pengetahuan yang begitu beragam. Penulis sangat mengharapkan kritik, saran, dan masukan yang membangun dari para pihak demi menyempurnakan skripsi ini.

Skripsi ini, penulis persembahkan khusus kepada kedua orang tua penulis Bapak Mursalim Usman dan Ibu Subaedah yang telah mencurahkan kasih sayangnya, dan mendidik, merawat serta membesarkan penulis dengan segala pengorbanan beliau yang tidak ada habisnya untuk kebaikan anak-anaknya. Didikan tegas dan dukungan

semangat dari orang tua kepada penulis sehingga telah memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Kepada mertua penulis Bapak Tajudding dan Ibu Sakka yang juga selalu mendukung dalam menyelesaikan skripsi ini. Serta tak lupa kepada Suami tercinta Rahmat Tajuddin yang selalu setia menemani dalam mengerjakan skripsi ini. Kemudian saudara penulis yaitu Yuyunk Vonia dan Ainun Aulia serta keluarga besar Bakka Famili yang tidak bisa saya sebut satu persatu.

Penulisan skripsi ini juga tidak terlepas dari berbagai rintangan, halangan dan hambatan. Namun, berkat dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak baik secara moril maupun materil sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H.,M.H. dan bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H.,M.Kn. yang senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Selain itu, penulis juga mempersembahkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Jajaran Pemimpin Universitas Hasanuddin. Bapak Prof. Dr. Ir. JamaluddinJompa. M.Sc selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Ir. Muhammad. Ruslin, M.Kes., Ph.D.,Sp.BM (K) selaku Wakil Rektor I, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor II, Prof. Farida Patitingi, S.H., M.Hum selaku Wakil Rektor III, dan Prof. Dr.Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil.

selaku Wakil Rektor IV. Terima kasih atas perhatian dan segala kemudahan yang telah diberikan selama ini.

2. Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H.,M.A.P selaku Dekan beserta jajarannya. Terima kasih atas perhatian dan segala kemudahan yang telah diberikan selama ini.
3. Ibu Prof. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, dan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. selaku dosen penguji, terima kasih atas segala saran dan masukannya yang sangat membangun serta sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., L.L.M. selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan dan Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Fajar Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah BPN Provinsi Sulawesi Selatan, Bapak Arief Budiman, S.E, dan Bapak M.Idris, S.T BPN Luwu Timur, Bapak Jun Suang selaku Kepala Desa Koroncia, Bapak Bertho Taruku,SP, selaku Kepala Desa Teromu, Bapak Suprianus, selaku Kepala Desa Kassintuwu. Terima kasih atas waktu dan kesempatan yang telah diberikan untuk mewawancarai bapak semua dikantornya masing-masing, selama proses penelitian penulis sangat dimudahkan serta diberikan kelancaran hingga akhir penelitian.

6. Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Bapak Prof. Dr.Slamet Sampurno Soewondo, S.H., M.H.,DFM. Selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan memberikan motivasi selama penulis duduk di bangku perkuliahan di Fakultas Hukum UniversitasHasanuddin.
8. Bapak dan Ibu pengajar (Dosen) Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa memberikan pengetahuan, bimbingan dan arahan selama proses perkuliahan berlangsung. Semoga ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan akan kami manfaatkan dengan baik di masyarakat. Semoga kebaikan Bapak dan Ibu akan dibalas dengan kebaikan juga, serta selalu dalam perlindungan Allah SWT.
9. Bapak dan Ibu pegawai akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa melayani serta memberikan arahan dan bantuannya selama proses mengurus administrasi perkuliahan hingga akhir masa studi kami di Fakultas tercinta.
10. Segenap Keluarga PLEDOI 2017 yang merupakan Angkatan penulis yang telah Bersama-sama dengan penulis dari awal mahasiswa baru hingga menjadi mahasiswa tingkat akhir, semoga selalu kompak dan tetap menjadi Pilar Penggerak Doktrin Intelektual serta tetap Bersatu dalam Perbedaan.

11. Teman-teman sepeminatan Agraria 2017 Yusriah, Saskia, Uci, Anti, Nadika, Lisa, dan Sally yang sedari awal kebersamaian selama mengambil mata kuliah peminatan Hukum Agraria dari kuliah tatap muka hingga kuliah online karena pandemi. Tetap semangat untuk menulis skripsinya.
12. Sahabat dan teman seperjuangan yang menemani dan kebersamaian penulis sejak mahasiswa baru yakni Nurul Namira, Deswita Maharani, Andi Vira Putri, Ruhaima, Nureva, Adrian, Melki, Hasmono, Zulfiah, Almi, Shalsabila A.Lolo, Namira Ayumi dan lainnya yang tidak sempat penulis sebut satu persatu. Semoga sukses dalam semua tahap yang akan kalian lewati dalam kehidupan.
13. Keluarga dan Pengurus Asosiasi Mahasiswa Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (AMPUH) Kak Hilda, Kak Fatih, Kak Nila, Kak Atta, Kak Akbar, Kak Sukardi, Kak Mutiah, Kak Mufti, Kak Shyellie, Kak Suci, Kak Aswar, Kak Mei, dan Kak Uma. Serta adik-adik pengurus yang tidak bisa penulis sebut satu per satu. Terima kasih atas ilmu dan pelajaran yang sangat berharga yang penulis dapatkan selama 3 tahun berproses dalam AMPUH.
14. Teruntuk orang-orang yang spesial dan seperjuangan bagi penulis yang selalu menemani dan kebersamaian penulis sejak mahasiswa baru sampai sekarang yakni Rahmah Mustari, Nur

Ainun Wulandari, Besse Surya Swani, Amelia kayyisa, dan Huswatul Hasanah yang tiada lelah memberikan semangat, motivasi, perhatian, mendengarkan cerita, menemani bahkan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi hingga akhir.

15. Semua pihak yang membantu penulis namun tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih atas perhatian, bantuan dan doa yang telah diberikan kepada penulis selama ini.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, terkhusus bagi penulis dan para pembaca secara umum. Semoga Allah SWT sennantiasa meridhoi setiap jejak dan Langkah kita dan mengarungi samudera kehidupan di dunia ini dan bernilai ibadah di sisi-nya Aaminn Ya Robbal'Aalamiin.

Penulis

Yayank Viona

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMBUNG.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>SURATPERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Keaslian Penelitian .....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Usaha.....	15
1. Pengertian Hak Guna Usaha .....	15
2. Subjek Hak Guna Usaha .....	16
3. Objek Hak Guna Usaha .....	18
	xv

B. Pemberian Hak Guna Usaha Kepada Badan Hukum.....	19
C. Prosedur Perpanjangan Hak Guna Usaha .....	23
D. Penguasaan dan Pemilikan Tanah.....	25
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>31</b>
A. Tipe Penelitian.....	31
B. Lokasi Penelitian .....	31
C. Populasi dan sampel .....	32
D. Jenis dan Sumber Data .....	33
E. Teknik Pengumpulan Data .....	33
F. Analisis Data.....	34
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	35
B. Pertimbangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Menerbit kan Perpanjangan Hak Guna Usaha .....	38
C. Implikasi Hukum Perpanjangan Hak Guna Usaha Oleh PT. Sindoka yang Dilakukan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Usaha .....	53
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>69</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>74</b>



## DAFTAR GAMBAR

<b>Nomor Gambar</b>	<b>Halaman</b>
Gambar 1.1 Peta Wilayah Kecamatan Mangkutana.....	36

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi ini. Seperti di ketahui bahwa manusia senantiasa akan selalu memerlukan tanah dan tidak terlepas dari tanah karena manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat. Sejak lahir sampai dengan meninggal dunia manusia akan selalu memerlukan tanah. Manusia hidup serta memerlukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan manusia dalam menjalankan semua kegiatannya baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.<sup>1</sup>

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat di nilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat di cadangkan untuk kehidupan mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari Sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka mencari nafkah melalui usaha pertanian

---

<sup>1</sup> H.M Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 15.

atau perkebunan. Sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.<sup>2</sup>

Namun sering sekali terjadi permasalahan tentang tanah dalam kehidupan manusia sehingga menjadi hal yang sangat penting, karena Sebagian kehidupan manusia berasal dan bergantung dari tanah. Sehingga negara di berikan kekuasaan untuk mengatur dan mengelola sumber daya alam yang dimiliki oleh manusia.<sup>3</sup>

Dasar hukum pembentukan hukum Agraria Nasional adalah Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) yang menentukan bahwa “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Sehingga dalam hal ini Negara selaku organisasi tertinggi yang di berikan kewenangan dan tanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya.<sup>4</sup>

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “ Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Negara sebagai

---

<sup>2</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 55

<sup>3</sup> Zaidar. 2016, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, hlm. 73.

<sup>4</sup> H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia, Op. Cit*

suatu organisasi kekuasaan tertinggi Bangsa Indonesia memberi wewenang yang tercantum di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA untuk:<sup>5</sup>

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menurut ketentuan tersebut di atas, Negara yang merupakan organisasi tertinggi Bangsa Indonesia yang memiliki kewenangan untuk mengatur dengan cara membuat peraturan, kemudian mengawasi pelaksanaannya, penggunaannya, kesediannya untuk jangka Panjang serta pemeliharannya atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Selain itu Negara juga membuat peraturan mengenai hak-hak yang dapat di kembangkan dari kekuasaan atas negara tersebut.<sup>6</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “ menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “ mengambil manfaat” mengandung

---

<sup>5</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

<sup>6</sup> Hamidah U, 2014, *Aspek Negara Hukum Kesejahteraan Dalam Politik Hukum Agraria Nasional*, Monograf 1. No.1, hlm. 1.

pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>7</sup> Kewenangan hak atas tanah di atur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu :

“ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang di maksud dalam Pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, kemudian dijabarkan macamnya dalam pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1). Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa macam hak atas tanah yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Sedangkan Pasal 53 ayat (1) menetapkan bahwa macam hak atas tanah yang bersifat sementara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, hlm. 82.

gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian di atur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.<sup>8</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut di atas terdapat salah satu Hak atas tanah di dalam Pasal 16 UUPA yaitu Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi yaitu hak guna usah tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Hal ini dalam artian bahwa hak guna usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan di alihkan pada pihak lain.

Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa hak guna usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh negara. Jadi tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak dengan orang lain.<sup>9</sup>

Pasal 28 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “ Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan, pertanian, atau peternakan”. Pasal 29 ayat (1) UUPA

---

<sup>8</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>9</sup> Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 110.

sebagaimana disebutkan dalam Pasal di atas menentukan bahwa Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Sedangkan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu hak guna usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, di perpanjang paling lama 25 tahun.

Hak Guna Usaha merupakan salah satu persyaratan yang harus di penuhi perusahaan yang ingin memperpanjang Hak Guna Usahnya. Dalam Permasalahan hal perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut di atur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai suatu Undang-undang dengan sejumlah peraturan di bawahnya.<sup>10</sup> Dalam hal permohonan pembaruan tidak diajukan oleh bekas pemegang hak dalam jangka waktu pembaruan, maka hak guna usaha hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara. Hak guna usaha hapus di atur dalam Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Tidak sedikit konflik yang muncul terkait perpanjangan Hak Guna Usaha perusahaan. Salah satu konflik yang terjadi yaitu antara masyarakat kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur dengan PT. Sindoka. Permasalahan ini dimulai dari lahan PT. sindoka yang dikuasai oleh masyarakat sekitar.

---

<sup>10</sup> Henry Sinaga, 2018, *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 49-50.

Pada tahun 1987 PT. Sindoka mendapatkan Hak Guna Usaha di wilayah kecamatan mangkutana seluas 3.509 hektar dengan izin pengembangan bioethanol, kemudian perusahaan menanam kelapa hibrida namun kalah oleh produksi sawit PTPN XIV yang tak jauh dari lahan mereka. Awal tahun 1990 perusahaan mengurangi kegiatan dan meninggalkan lahan hingga tahun 2000. Namun pada saat Indonesia di landa krisis tahun 1998 perusahaan tidak lagi mengelolah lahan. Ketika perusahaan tidak lagi mengelolah lahanya beberapa warga memasuki area Hak Guna Usaha (HGU) dengan menanam tanaman jangka pendek seperti cabai dan jagung. Namun pada tahun 2002 perusahaan Kembali dan mengajukan alih fungsi tanaman menjadi murbei tetapi ditolak. Sebelum perusahaan Kembali ke lahan Hak Guna Usaha ratusan warga sudah memasuki Kawasan itu dan berkebun. Pemerintah tidak melarang dan juga tidak memberi izin kepada warga. Namun seiring dengan waktu pada tahun 2012 perusahaan Kembali datang dan mengklaim lagi kepemilikannya. Warga mulai menantang dan tidak ingin tergusur begitu saja.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Siaran Pers. Ilegal. *PT Sinar Indonesia Merdeka – Sindoka Luwu Timur Bersama BRIMOB terus menghancurkan garapan petani di tengah wabah corona Covid-19.* [http://kpa.or.id/media/baca2/siaran\\_pers/165/illegal PT Sinar Indonesia Merdeka%E2%80%93Sindoka Luwu Timur Bersama BRIMOB Terus Menghancurkan Garapan Petani Di Tengah Wabah Corona Covid-19/](http://kpa.or.id/media/baca2/siaran_pers/165/illegal_PT_Sinar_Indonesia_Merdeka%E2%80%93Sindoka_Luwu_Timur_Bersama_BRIMOB_Terus_Menghancurkan_Garapan_Petani_Di_Tengah_Wabah_Corona_Covid-19/), diakses pada tanggal 08 Nonember 2021 pukul 12.42 WITA.



Secara fisik tanah tersebut terlantar karena tidak dimanfaatkan dan tidak di pergunakan sesuai keadaan, sifat, tujuan serta tidak dipelihara dengan baik. Hal ini menjadi alasan utama masyarakat sekitar kecamatan mangkutaa tergerak untuk memanfaatkan lahan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Sindoka. Adanya sengketa perpanjangan Hak Guna Usaha antara masyarakat ini disebabkan karena ketidakpahaman masyarakat dalam hal ini perolehan dan peruntukan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan beberapa faktor yang menimbulkan implikasi hukum perpanjangan Hak Guna Usaha tersebut. Sehingga menimbulkan kekacauan dikalangan masyarakat Ketika Hak Guna Usaha tersebut belum diperpanjang dan menimbulkan adanya akibat yang terjadi atas perpanjangan Hak Guna Usaha.

PT. Sindoka berbatasan langsung dengan empat Desa di Kecamatan Mangkutana masing-masing yaitu Desa Koroncia, Desa Toremo, Desa Kasintuwu, dan Desa Non Blok. Desa-desa ini menjadi penyangga utama Hak Guna Usaha perusahaan. Pada bulan Oktober dan November ke empat Kepala Desa ini berangkat ke jakarta bersama perusahaan untuk menanyakan langsung ke Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN soal status tanah. Di Jakarta mereka bertemu langsung Kepala BPN dan bagian Hak Guna Usaha untuk

wilayah Timur Indonesia. Pertemuan di BPN pada saat itu jadi dasar PT. Sindoka beroperasi meskipun belum mengantongi perpanjangan Hak Guna Usaha.<sup>12</sup>

Perusahaan ini mengelolah Kawasan selama 30 tahun namun pada tahun 2014 menjadi puncak perusahaan untuk membongkar sekitar 30 rumah warga, dan satu masjid. Semua kayu-kayunya mereka ambil tanpa adanya ganti rugi. Sepanjang Januari hingga April 2020 tak kurang dari 10 kali dalam empat bulan terakhir perusahaan mengobrak-abrik, menebang, merusak, mencabut tanaman-tanaman hingga ancaman kriminalisasi terhadap petani-petani di Luwu Timur. Perusahaan yang menelantarka lahan dan hak guna usaha telah habis tidak jadi target redistribusi, sehingga konflik terus-menerus terjadi. Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) juga menuding seharusnya perusahaan memegang prinsip aturan dimana pembangunan sawit atau pengelolaan bisa berjalan apabila sudah memiliki hak guna usaha dan izin usaha perkebunan. Namun faktanya aturan ini tidak dipenuhi sindoka hingga setiap tindakan perusahaan ini illegal dan melawan

---

<sup>12</sup> Eko Rusdianto. *Tanpa HGU, PT. Sindoka mulai tanam sawit di luwu timur.* <https://www.google.co.id/amp/s/www.mongabay.co.id/2020/04/05/tanpa-hgu-pt-sindoka-mulai-tanam-sawit-di-luwu-timur/amp/>, diakses pada tanggal 30 Oktober 2021 pukul 10.52 WITA.

hukum.<sup>13</sup> Perusahaan ini berakhir pada 30 Desember 2017. Namun pada tanggal 27 November 2020 Kantor ATR/BPN telah menerbitkan sertifikat Hak Guna Usaha dengan Nomor 00019. Pada saat penerbitan sertifikat ke empat Desa yang merupakan penyangga perusahaan tidak ikut serta pada saat Hak Guna Usaha diperpanjang. Menurut kepala Desa Koroncia Bapak Jun Suang kami tidak di panggil pada saat perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Sindoka.

Sebagaimana yang telah di uraikan di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji isu hukum bagaimana pelaksanaan peraturan terkait tentang penguasaan tanah dalam sebuah karya ilmiah/skripsi dengan judul **“Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Kecamatan Mangkutana Di Atas Tanah Hak Guna Usaha Milik PT. Sindoka”**.

## **B. Rumusan masalah**

1. Bagaimana Pertimbangan BPN Dalam Menerbitkan Perpanjangan Hak Guna Usaha?
2. Bagaimanakah Implikasi Hukum Perpanjangan Hak Guna Usaha Oleh PT. Sindoka Yang Dilakukan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Usaha?

---

<sup>13</sup> Aktual Detik.com. *Kriminalisasi Petani Lokal, Hingga KPA Sebut PT. Sindoka Ilegal Tanpa Izin HGU Dan IUP*. <https://www.aktualdetik.com/berita/390/kriminalisasi-petani-lokal-hingga-kpa-sebut-ptsindoka-ilegal-tanpa-izin-hguiup-.html>, diakses pada tanggal 5 Desember 2021 pukul 15.01 WITA.

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan memahami Pertimbangan BPN Dalam Menerbitkan Perpanjangan Hak Guna Usaha?
2. Untuk mengetahui dan memahami Implikasi Hukum Perpanjangan Hak Guna Usaha Oleh PT. Sindoka Yang Dilakukan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Usaha?

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi hukum bagi para akademisi bidang hukum, khususnya mengenai Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Desa Mangkutana Di Atas Tanah Hak Guna Usaha Milik PT. Sindoka Yang Belum Diperpanjang. Selain itu, diharapkan dapat menjadi bahan menambah wawasan ilmu hukum bidang pertanahan bagi masyarakat umum.

2. Manfaat Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi para praktisi pengadaan tanah yang terlibat langsung dalam proses pelaksanaannya, yaitu kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ART/BPN) Luwu Timur serta perusahaan PT. Sindoka.

## **E. Keaslian Penelitian**

Setelah penulis melakukan pencarian data dalam menemukan kemiripan penelitian yang telah di lakukan sebelumnya, maka dalam hal ini terdapat terdapat penelitian yang di lakukan oleh penulis, Adapun perbandinganx yaitu sebagai berikut:

1. Skripsi Putri Nur Indah Indiasuti, Fakultas Hukum Negeri Semarang, dengan judul Akibat Hukum Tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Bayumas Yang Dinyatakan Terindikasi Terlantar Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara 2018. Hasil penelitian bahwa faktor-faktor yang menyebabkan tanah hak guna usaha perkebunan milik PT. Pakis Aji Banyumas terlantar karena kurang optimalnya dalam menjaga kesuburan tanah, tidak menjalankan, memanfaatkan, mengelola lahan perkebunan sesuai dengan izin peruntukannya, dan perusahaan PT. Pakis Aji Banyumas tidak menjaga perkebunannya. Kemudian PT. Pakis Aji Banyumas tidak mengupayakan pemeliharaan terhadap tanaman pokok (kopi) maupun tanaman pelindung sebagaimana kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang hak guna usaha. Dan dalam jangka waktu yang lama ditinggalkan oleh pemegang hak PT. Pakis Aji Banyumas. Status ha katas tanah hak guna usaha PT. Pakis Aji Banyumas dinyatakan terlantar sebelum habisnya masa berlaku tanah tersebut. Maka tanah tersebut Kembali menjadi Tanah Negara. Status hak guna usaha

telah dihapuskan karena dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir dengan sebab tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan ditelantarkan.

2. Skripsi Rachmat Abdiansyah, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dengan judul Tinjauan Yuridis Terhadap Objek Tanah Terlantar Hak Guna Usaha Perkebunan Di Kabupaten Gowa, 2015. Hasil penelitian bahwa penetapan objek tanah terlantar di Kabupaten Gowa dilakukan dengan cara Inventarisasi tanah hak guna usaha yang teridentifikasi terlantar, identifikasi dan penelitian tanah teridentifikasi. Peringatan kepada pemegang hak guna usaha dan penetapan tanah terlantar yang dilakukan kepada pemegang hak dengan mengajukan usulan pada kedua bidang tanah pada tahun 2011 dan 2013 kepada Kepala BPN Republik Indonesia. Masyarakat yang menguasai lahan hak guna usaha adalah melanggar hukum karena tidak dilandasi alas hak yang sah dan tanpa izin dari pemegang hak guna usaha. Berdasarkan UU Nomor 51 Prp Tahun 1960 tanah yang teridentifikasi terlantar harus diterbitkan berdasarkan PP Nomor 11 Tahun 200 jo. Adanya pola pikir masyarakat yang mengarah pada Tindakan okupasi berdasarkan pemikiran hukum adat, serta keterlambatan seksi pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakatnya

BPN Kabupaten Gowa dalam identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar agar segera diterbitkan keputusan tanah terlantar agar terciptanya kepastian hukum dan status hak atas tanah.

Dari kedua penelitian di atas terdapat perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Keaslian penelitian penulis bersifat original dan dapat dipertanggungjawabkan, dari segi objek penelitian penulis akan meneliti Penguasaan Tanah PT. Sindoka Oleh Masyarakat serta rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan penulis ialah status hukum penguasaan tanah PT. sindoka oleh masyarakat.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Usaha**

##### **1. Pengertian Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.<sup>14</sup> Ketentuan mengenai hak guna usaha disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, dan secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA.<sup>15</sup> “Hak guna usaha dijabarkan dalam Pasal 28 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:

- (1) Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari definisi atau pengertian yang diberikan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa yang dinamakan hak guna usaha yaitu hak yang

---

<sup>14</sup> Tampil Anhari Siregar, 2007, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*. Multi Grafik, Medan, hlm. 39.

<sup>15</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 101.



diberikan oleh negara kepada perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan untuk melakukan kegiatannya di Indonesia.<sup>16</sup> “

## 2. Subjek Hak Guna Usaha

Subjek Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) *jo.* Dan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha yaitu:

### a. Warga Negara Indonesia

Sebagai subjek hukum, warga Negara Indonesia memiliki otoritas untuk melakukan kewajiban dan mendapatkan haknya. Dengan kata lain, warga Negara Indonesia memiliki kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu misalnya mengadakan perkawinan, membuat surat wasiat, dan lain sebagainya termasuk mengadakan suatu perbuatan hukum yang menyangkut dengan tanah dan hak-hak atas tanah.<sup>17</sup>

Pada prinsipnya setiap orang adalah subjek hukum (*Natuurljik Person*). Dikaitkan dengan kemampuan menunjang hak dan kewajiban, orang akan menjadi subjek hukum apabila perorangan tersebut mampu mendukung hak dan

---

<sup>16</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008., *Seri Hukum Kekayaan; Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 150.

<sup>17</sup> Muchsin, 2015, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, hlm. 24.

kewajibannya. Dalam pengertian ini, maka orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah perwalian dan orang yang dicabut hak-hak keperdataannya tidak dapat di golongkan sebagai subjek hukum dalam konteks kemampuan menunjang hak dan kewajiban.<sup>18</sup>

b. Badan Hukum Indonesia

Badan hukum juga di sebut sebagai pendukung hak dan kewajiban yang tidak berjiwa. Perbedaannya dengan subjek hukum orang perorangan adalah badan hukum itu hanya dapat bergerak bila ia dibantu oleh subjek hukum orang. Artinya ia tidak dapat melakukan perbuatan hukum tanpa di dukung oleh pihak-pihak lain. Selain itu badan hukum tidak dapat dikenakan hukum penjara (kecuali hukum benda).<sup>19</sup>

Subjek Hak Guna Usaha yang mempunyai hak tersebut, akan tetapi tidak memenuhi sebagaimana persyaratan dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA. Subjek Hak Guna Usaha wajib melaporkan dalam jangka waktu satu tahun atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam hal ini. Akan tetapi jika dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain yang memenuhi syarat maka hak tersebut hapus demi hukum.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> CTS Kansil, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 118.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 18.

Dari rumusan Pasal 30 Undang-undang Pokok Agraria dapat diketahui bahwa Undang-undang memperluas subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah. Dalam Hak Guna Usaha, selain orang perorangan warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia berkedudukan di Indonesia juga dimungkinkan untuk menjadi pemegang Hak Guna Usaha tersebut.<sup>21</sup> Akan tetapi, perlu diperhatikan badan hukum yang mendapatkan Hak Guna Usaha tersebut memenuhi beberapa syarat berdasarkan Pasal 30 UUPA.<sup>22</sup>

### **3. Objek Hak Guna Usaha**

Objek tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan belum atau tidak terdapat hak-hak lain di atas tanah tersebut. Menyangkut tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha telah di atur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan bahwa Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha meliputi:

- a. Tanah Negara, dan
- b. Tanah Hak Pengelolaan

---

<sup>21</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit*, hlm. 151.

<sup>22</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 24.

## **B. Pemberian Hak Guna Usaha Kepada Badan Hukum**

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa yang berwenang memberikan hak atas tanah adalah pejabat Badan Pertahanan Nasional (BPN) yang merupakan pejabat pemerintah pusat yang meliputi Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota, Kepala Kanwil BPN Provinsi dan Kepala BPN pusat sesuai dengan pelimpahan kewenangan yang diberikakan kepada masing-masing pejabat.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tersebut, kewenangan pemberian Hak Guna Usaha tidak dilimpahkan pada Kantor Kabupaten/Kota, tetapi pada Kantor Wilayah BPN Provinsi dan BPN Pusat. Kewenangan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi hanya terhadap pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 bahwa “ Kepala kantor wilayah Badan Pertahanan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar”. Dengan demikian pemberian Hak Guna

Usaha di atas tanah yang luasnya lebih dari 200 hektar merupakan kewenangan dari Badan Pertahanan Nasional Pusat.<sup>23</sup>

Hak Guna Usaha terjadi dengan adanya permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia.<sup>24</sup> Pemberian Hak Guna Usaha wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 bahwa:

- (1) Pemberian hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) wajib di daftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan.
- (2) Hak guna usaha terjadi sejak di daftar oleh Kantor Pertahanan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan, syarat untuk memiliki Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia yang memiliki badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Apabila pemegang Hak Guna Usaha tidak menjalankan kewajiban-kewajiban dengan semestinya, pemerintah berhak mencabut izin Hak Guna Usaha tersebut.<sup>25</sup> Dalam kewajibanya, pemegang Hak Guna Usaha dapat memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu. Lebih lanjut lagi

---

<sup>23</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara

<sup>24</sup> Sri Hajati dan Agus Sekarmadji, 2011, *Buku Ajar Politik Hukum Pertahanan*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 19.

<sup>25</sup> Rumah.com. *Memahami HGU, Syarat, dan Cara Perpanjangannya*.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/hgu-11414>, diakses pada tanggal 08 November 2021 pukul 12.16. WITA.

kewajiban pemegang Hak Guna Usaha di atur dalam Pasal 12 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menjelaskan Kewajiban pemegang HGU diatur dalam Pasal 12 PP No. 40 tahun 1996, yang menyebutkan bahwa:<sup>26</sup>

(1) Pemegang HGU berkewajiban untuk:

- a. Membayar uang pemasukan kepada Negara.
  - b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
  - c. Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.
  - d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha.
  - e. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - f. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha.
  - g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah hak Guna Usaha tersebut hapus.
  - h. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan penguasaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu, pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan penguasaan tanah Hak Guna Usaha (HGU) kepada pihak lain.

---

<sup>26</sup> Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.<sup>27</sup> Syarat-syarat pemberian Hak Guna Usaha demikian juga penghapusannya di atur dalam Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.<sup>28</sup>

Dalam Pasal 34 UUPA Hak Guna Usaha hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Diterlantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2)

Sedangkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa:

(1) Hak Guna Usaha Hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, atau perpanjangannya.
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  1. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau larangannya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, 13 dan/atau Pasal 14.
  2. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut berdasarkan Undang-undang
- e. Diterlantar
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan Pasal 3 ayat (2).

---

<sup>27</sup> <https://ejournal.uksw.edu/refleksi-hukum/article/download/450/308>, diakses pada tanggal 14 November 2021 pukul 13.31 WITA.

<sup>28</sup> "ANONIM". *HGU (Hak Guna Usaha)*. <https://www.legalakses.com/hak-guna-usaha-hgu/>, diakses pada tanggal 09 November 2021 pukul 21.15 WITA.

- (2) Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Presiden.

Dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, di atur secara detail mengenai hapusnya Hak Guna Usaha dimana isinya tidak jauh beda dengan yang di atur dalam Pasal 34 UUPA. Dengan tambahan bahwa apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan Hak Guna Usaha tersebut tidak dialihkan atau dilepaskan, maka Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.<sup>29</sup>

### **C. Prosedur Perpanjangan Hak Guna Usaha**

Perpajakan Hak Guna Usaha adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud dengan pembaharuan Hak Guna Usaha adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah, yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis.<sup>30</sup>

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah masuk kedalam kategori pendaftaran karena perubahan data yuridis, karena

---

<sup>29</sup> [http://media.unpad.ac.id/thesis/110110/2014/110110140095\\_2\\_2631.pdf](http://media.unpad.ac.id/thesis/110110/2014/110110140095_2_2631.pdf), diakses pada tanggal 14 November 2021 pukul 16.30 WITA.

<sup>30</sup> Hanan Kuncoro. *HGU:Memahami Pengertian dan Aturan Hukumnya*. <https://www.google.co.id/amp/s/www.ijonomic.com/blog/hgu/>. Diakses pada tanggal 10 November 2021 pukul 00.10 WITA.



terjadinya perubahan jangka waktu berlakunya hak tersebut yang dicantumkan dalam sertifikat tanah yang bersangkutan, agar tidak terjadi perubahan subjek dan objeknya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa :

“Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir”.

Perpanjangan hak tersebut hanya berlaku terhadap jenis hak atas tanah yang mempunyai masa berlaku hak atau jangka waktu haknya terbatas. Salah satunya yakni Hak Guna Usaha Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa<sup>31</sup> “ Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun”. Pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Usaha dapat diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha, yang akan di catatkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota daerah setempat. Dari penjelasan di atas dapat dikatakan bahwa Hak Guna Usaha dapat diberikan dalam jangka waktu maksimum Sembilan puluh lima tahun. Lebih lanjut perlu

---

<sup>31</sup> Yamin Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi, Ctk Kedua*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 295.

diketahui persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Usaha untuk perpanjangan waktu atau pembaruan Hak Guna Usaha. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa “ Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atau di perbarui atas permohonan pemegang hak, apabila memenuhi syarat:<sup>32</sup>

- (1) Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
  - a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
  - b. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
  - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

## **D. Penguasaan Dan Pemilikan Tanah**

### **1. Penguasaan Tanah**

Hukum pertanahan adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk berbuat dengan tanah yang dikuasainya.<sup>33</sup> Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam

---

<sup>32</sup> Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 2021 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

<sup>33</sup> Natanael Dwi Reki, 2018, “Pembatasan Pemilikan dan Penguasaan”, Jurnal Hukum Magnum Opus, Vol 1. Nomor 1, hlm. 37.

pengertian yuridis yang di sebut hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>34</sup>

Menurut Urip Santoso bahwa pengertian “penguasaan” dapat di pakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang di landasi hak, yang di lindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak di serahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain.<sup>35</sup>

Boedi Harsono dalam hubungannya dengan hak penguasaan atas tanah menyatakan bahwa penguasaan yuridis di landasi hak,yang di lindungi dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Walaupun dalam penguasaan secara

---

<sup>34</sup> Ilham M Septiady, 2017, “Kajian Tentang Penguasaan Tanah dan Wilayah Pesisir”, Jurnal Teknologi, Vol, 16, Nomor, 1. hlm.2.

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 73.

yuridis memberi wewenang untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik.<sup>36</sup>

## 2. Pemilikan Tanah

Pemilikan tanah adalah suatu pengertian dari hak milik yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang di kenal dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>37</sup> Pengertian hak milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa “ Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Dalam penjelasan unsur-unsur pemilikan atas tanah, maka hak kepemilikan atas tanah adalah merupakan hak yang terpenting yang dapat dimiliki oleh warga negara atas sebidang tanah. Hak ini memberi kesempatan kepada pemegang haknya untuk mengusahakan tanahnya demi kesejahteraannya, akan tetapi penguasaan kepemilikan atas tanah ini tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Perundang-undangan.<sup>38</sup>

Dalam hukum tanah nasional kita diterapkan hierarki penguasaan atas tanah sebagaimana di atur dalam Undang-

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Cetakan Kesembilan, Djambatan, Jakarta, hlm. 2.

<sup>37</sup> H. Zaeni, Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional*, Jilid 2, Rajawali Pers, Depok, hlm. 105.

<sup>38</sup> <http://e-joernal.uajy.ac.id/361/3/2MIH0144.pdf>, diakses pada 30 Oktober 2021 pukul 10.46 WITA.

undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu:

a. Hak Bangsa Indonesia

Menurut Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, Hak bangsa Indonesia adalah hak dari bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berada di wilayah Republik Indonesia. Hak bangsa mengandung unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bersama bukanlah hak kepemilikan dalam arti yuridis, atas tanah dan tugas kewenangan untuk mengatur di limpahkan kepada Negara.<sup>39</sup>

b. Hak Menguasai Negara

Hak menguasai negara dari pemberian kuasa dari bangsa Indonesia kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Badan penguasa berdasarkan ketentuan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan kemudian dijabarkan secara lebih lanjut di dalam Pasal 2 UUPA. Subjek dari hak menguasai Negara adalah Negara Indonesia sebagai organisasi

---

<sup>39</sup> Dyara Radhite Oryza Fea. 2018. *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*. Legality. Yogyakarta. hal. 15.

kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak ini meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia. Baik tanah yang tidak atau belum dihaki maupun yang sudah dengan hak-hak perseorangan.<sup>40</sup>

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 telah mengatur mengenai hak menguasai Negara yang berbunyi bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Mengenai hak menguasai negara Notonegoro dalam bukunya menetapkan adanya tiga macam bentuk hubungan antara negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa yakni sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a. Negara sebagai subjek, diberi kedudukan tidak sebagai perorangan namun sebagai Negara. Dalam hal ini negara tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan individu atau perorangan.
- b. Negara sebagai subjek, yang dipersamakan dengan perorangan sehingga hubungan antara bumi, air, dan kekayaan alam dan lain sebagainya itu sama dengan hak individu atau perorangan atas tanah.
- c. Hubungan antara negara langsung dengan bumi, air, kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan lain sebagainya merupakan bukan sebagai subjek individu atau perorangan dan juga tidak dalam kedudukan sebagai negara yang memiliki, namun sebagai negara yang menjadi personifikasi dari seluruh rakyat, sehingga dalam konsep ini negara tidak lepas dari rakyat. Negara hanya sebagai pendiri dan pendukung kesatuan rakyat.

---

<sup>40</sup> *Ibid.* hal. 18.

<sup>41</sup> Notonegoro. 2009. *Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. hal. 55.

Sedangkan menurut Imam Soetikno, hak menguasai negara masuk kedalam bentuk hubungan negara sebagai personifikasi seluruh rakyat. Sebab jika ditinjau dari sudut perikemanusiaannya hal itu sesuai dengan sifat makhluk social. Dengan demikian, negara mempunyai dua hak yaitu:<sup>42</sup>

- a. Hak *Communes*, apabila negara sebagai personifikasi yang memegang kekuasaan atas tanah dan sebagainya.
- b. Hak *Imperium*, apabila negara memegang kekuasaan tentang pemakaian tanah saja.

Kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut, menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA memberi kewenangan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi Bangsa Indonesia yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

---

<sup>42</sup> Imam Soetikno. 1987. *Proses Terjadinya UUPA: Peran Seksi Gajah Mada*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta. hal. 37-38.