

**SKRIPSI**



**IMPLEMENTASI PEMANFAATAN TANAH DENGAN STATUS  
HAK GUNA USAHA OLEH PERUSAHAAN  
(STUDI TERHADAP HAK GUNA USAHA PT. PERKEBUNAN  
NUSANTARA XIV).**

**OLEH**

**RAHMAWATI  
B11115120**

**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2019**



**HALAMAN JUDUL**

**IMPLEMENTASI PEMANFAATAN TANAH DENGAN STATUS  
HAK GUNA USAHA OLEH PERUSAHAAN  
(STUDI TERHADAP HAK GUNA USAHA PT. PERKEBUNAN  
NUSANTARA XIV).**

**OLEH**

**RAHMAWATI**

**B11115120**

**SKRIPSI**

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

**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2019**





## PENGESAHAN SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PEMANFAATAN TANAH DENGAN ST.  
HAK GUNA USAHA OLEH PERUSAHAAN  
(STUDI TERHADAP HAK GUNA USAHA PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XIV).**

Disusun dan diajukan oleh:

**RAHMAWATI  
B111 15 120**

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Senin, 27 Mei 2019 dan Dinyatakan Lulus

### Panitia Ujian

**Ketua**

Handwritten signature of Dr. Sri Susyanti Nur in black ink.

Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.  
NIP. 19641123 199002 2 001

**Sekretaris**

Handwritten signature of Dr. Muhammad Ilham Arisaputra in black ink.

Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H.,M.Kn  
NIP. 19840818 201012 1 005

**Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum**

Handwritten signature of Dr. Maskun in green ink.

Dr. Maskun, S.H.,LL.M.  
NIP. 19761129 199903 1 005



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rahmawati  
Nomor Induk Mahasiswa : B 111 15 120  
Jenjang Pendidikan : S-1  
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **"Implementasi Pemanfaatan Tanah dengan Status Hak Guna Usaha oleh Perusahaan (Studi Terhadap Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara XIV)"** adalah BENAR merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan atau pemikiran orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Skripsi ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 27 Mei 2019



(Rahmawati)



## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Rahmawati

Nomor Induk Mahasiswa : B11115120

Program Studi : Ilmu Hukum

Departemen : Hukum Keperdataan

Judul : Implementasi Pemanfaatan Tanah Dengan Status Hak Guna Usaha Oleh Perusahaan (Studi Terhadap Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara XIV).

Telah diperiksa dan disetujui untuk di ajukan pada ujian skripsi.

Makassar, Mei 2019

Pembimbing I

Pembimbing II

Handwritten signature of Dr. Sri Susyanti Nur in black ink.

Dr. Sri Susyanti Nur, S.H, M.H  
NIP. 19641123 199002 2 001

Handwritten signature of Dr. Muh. Ilham Arisaputra in black ink.

Dr. Muh. Ilham Arisaputra, S.H, M.K.n  
NIP. 19840818 2010 12 1 005



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219, E-mail

Optimization Software:  
www.balesio.com



**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : RAHMAWATI  
Nomor Pokok : B11115120  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Implementasi Pemanfaatan Tanah Dengan Status Hak Guna Usaha Oleh Perusahaan (Studi Terhadap Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara XIV)

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

Makassar, Mei 2019

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset  
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH  
NIP. 19731231 199903 1 003

## ABSTRAK

Rahmawati (B11115120), Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dengan judul skripsi **“Implementasi Pemanfaatan Tanah Dengan Status Hak Guna Usaha Oleh Perusahaan (Studi Terhadap Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara XIV)”**. Di bawah bimbingan Sri Susyanti Nur selaku Pembimbing I dan Muh. Ilham Arisaputra selaku Pembimbing II

Penelitian ini bertujuan untuk Untuk mengetahui pengaturan pemberian Hak Guna Usaha (HGU) bagi perusahaan dan Untuk mengetahui implementasi pemanfaatan tanah dengan status Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) XIV.

Penelitian di laksanakan Di PT. Perkebunan Nusantara XIV (Persero) dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dengan tipe penelitian sosio-legal. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara kepada Kepala Bagian Sekretaris Perusahaan Urusan Legal PT. Perkebunan Nusantara XIV (Persero) dan Kepala Seksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan. Data juga diperoleh melalui teknik studi dokumen yaitu mengumpulkan data yang berasal dari Laporan Manajemen PTPN XIV Tahun 2017 yang di publikasikan melalui website PTPN XIV Persero. Data yang diperoleh baik dari data sekunder maupun data primer di kategorikan sesuai jenis data kemudian di analisis dengan menggunakan metode kualitatif yang hasilnya di analisis secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan pemberian Hak Guna Usaha Bagi Perusahaan diatur dalam UUPA, PP No.40 Tahun 1996, Perka.BPN No.9 Tahun 1999 dan Perka.BPN No. 7 Tahun 2017 bahwa peraturan tersebut saling sinkron. Implementasi pemanfaatan tanah dengan Hak Guna Usaha oleh PTPN XIV Persero Unit Usaha Gula belum maksimal oleh karena keterbatasan anggaran dan unsur fisik tanah yang kurang memadai. PTPN XIV Persero seharusnya melakukan kerja sama atau melaksanakan Program Kemitraan pada Masyarakat setempat untuk memanfaatkan tanah Hak Guna Usaha dengan cara menanam lahan tidur tersebut dengan tanaman jangka pendek.

Kata kunci : Pemanfaatan tanah, Hak Guna Usaha, PTPN XIV Persero



## ABSTRACT

Rahmawati (B11115120), Faculty of Law, Hasanuddin University, with the thesis title, "The Implementation of Land Use with Status Right to Cultivate by Company (Case Study of Right to Cultivate in PT. Perkebunan Nusantara XIV), under the guidance Sri Syusanti Nur as Supervisor I and Muh. Ilham Arisaputra as Supervisor II.

This research aims to know the arrangement of giving the Right to Cultivate for company and to know the implementation of land use with status Right to Cultivate in PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) XIV.

The research is located at PT. Perkebunan Nusantara XIV (Persero) and the National Land Agency South Sulawesi Province Regional Office uses empirical normative law method. The technique of collecting data is field research that is gained by interview the Head of the Corporate Secretary Section of Legal Affairs PT. Perkebunan Nusantara XIV (Persero) and Head of the Land Use Section of the Government of the Regional Office of the National Land Agency of the Province of South Sulawesi., study of documents, and library research. The data has been taken from secondary and primary data that are categorized based on the kind of data. Then, the data is analyzed by using qualitative method and the result is presented descriptively.

The result of research shows that the arrangement of giving the Right to Cultivate for company is set in UUPA, PP No.40 Year 1996, Perka.BPN No.9 Year 1999 and Perka.BPN No. 7 Year 2017 that, the arrangement is synchronous with each other. The implementation of land use with the Right to Cultivate by PTPN XIV Persero sugar business unit has not been maximized because the budget constraints and inadequate soil physical elements. PTPN XIV Persero should do a cooperation or make a partnership program with the local society to utilize the land of Right to Cultivate by planting the wasteland areas with short-term plants.

Keywords: Land use, Right to Cultivate, PTPN XIV Persero.





## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

Puji Syukur yang sebesar-besarnya patutlah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah ini sebagai tugas akhir tingkat Strata Satu (S1) Di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Dengan selesainya hasil penelitian skripsi ini, maka penulis ingin mengucapkan terima kasih sekali lagi kepada Allah SWT Tuhan pemilik semesta alam, Sang Maha pemilik ilmu dari segala ilmu pengetahuan karena rahmat hidayah dan tuntunannya lah sehingga penulis tak henti-hentinya mengucap syukur atas semua cinta yang diberikannya. Salam dan Shalawat tak henti-hentinya penulis panjatkan kepada baginda Rasulullah SAW dan para keluarga dan sahabatnya, semoga keteladanan dan kesucian akhlak Rasulullah SAW dapat menghampiri setiap insan.

Terima kasih kepada kedua orang tua, Ayahanda Sehu Daeng Sila dan Ibunda tercinta Sangnging Daeng Cora yang tak henti-hentinya memberikan kasih sayang serta doa yang tak pernah putus, semoga Allah SWT selalu memberikan Rahmat dan kesehatan kepada kalian. Terkhusus kepada Ibunda tercinta terima kasih telah mengajarkan arti kesederhanaan, arti kejujuran dan arti mengharap hanya kepada Allah

menghadapi kehidupan ini.



Terima kasih kepada Nenek dan Alm.Kakek tercinta, Kakak-kakak dan adikku tersayang serta keluarga besar yang selalu setia menjadi penopang, men-*suport*, dan menjadi alasan untuk tetap menjadi kebanggaan kalian.

Ucapan terima kasih sebesar-besarnya penulis haturkan kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Palubuhu, MA selaku Rektor Universitas Hasanuddin dan segenap jajaran wakil rektor.
2. Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H, M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan segenap Jajaran Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Winner Sitorus, S.H., M.H.,LLM Selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan.
4. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H sebagai Pembimbing I dan Dr. Muh. Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn sebagai Pembimbing II yang senantiasa meluangkan waktu dan fikirannya untuk berdiskusi dengan penulis. Serta kepada dewan penguji Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H, M.H., dan Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum yang telah memberikan masukan dan perbaikan pada skripsi penulis.
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

yang telah membimbing dan memberikan pengetahuan, nasihat, serta motivasi kepada penulis selama menempuh pendidikan Strata Satu (S1).



6. Seluruh staf akademik, bagian kemahasiswaan, staf perpustakaan dan seluruh pegawai di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu penulis selama menempuh pendidikan.
7. Terima kasih kepada Dr. Khusnul Yaqin M.Sc. yang senantiasa mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi penulis.
8. Seluruh Guru dan staf SD. NO.54 Malolo, Seluruh Guru dan staf SMPN.3. Polongbangkeng Utara, Seluruh Guru dan staf SMAN. 3. Polongbangkeng Utara, Guru TK/TPA Nurul Qamar Malolo, dan terkhusus untuk Jalil Ashar, Spd. Mpd. yang telah mendukung penulis dan memotifasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Pengurus beasiswa BIDIKMISI dan teman-teman Ikatan Keluarga Mahasiswa Bidikmisi (IKAB UNHAS) yang telah banyak membantu penulis untuk dapat melanjutkan pendidikan di Tingkat Universitas.
10. Saudaraku A. Kamridawati, Hasbi Assidiq, Muh. Tayyib, Muh. Nur Fajri Mustami, Muh. Ikram, Muh. Wildan Yusuf yang telah membantu penulis dari penulis masih Maba sampai saat ini, semoga kita selalu menjadi sahabat dan saling mensupport satu sama lain.
11. Kakanda Muh Sarif Nur, S.H., Khairil Andi Syahrir S.H, Muhammad Andi Armansyah Akbar, S.H., Hadi Iman Kurniadi, S.H., Muhammad Fajar Anas, S.H., Muhammad Fairuz, S.H., Kakanda Muhammad Faisal S.H, Kakanda Rayhan R Hamdy S.H dan Kakanda Thareq

wi Chaerul Umam S.H.



12. Sahabatku, Ayu Safitri, S.H, Mis Rukiah S.H, Utari Andani Putri Darmawangsa S.H, Jumiati S.H, Sunaria S.H, Riana S.H, Ekayanti DM, S.H, Elsi Elviana S.H, Asma, S.H, Renih Setiawan S.H, Miftahul Jannah, S.H, Riska Novianti S.H, Rostina, ling Novianti, S.H.
13. Teman-teman Ramsis Putri Unit 3 Nis'il Mustamira Awaliah, S.H, dan terkhusus teman kamarku Salmawati S.H, Sri Wahyuni Amalia, S.H yang tidak bosan-bosannya melihat saya setiap hari dan tiap malam..
14. Sahabatku Megawati, Resky Ayu Awalia, Syamsinar, Anita, Rosmina, Irwana Inra Amd. Keb, Sri Devi, Suriati, Raja Tona, Sri Ayu.
15. Teman-Teman yang mengambil konsentrasi Hukum Keperdataan yang telah bersama dalam suka dan duka, Dian Tuti Utami S.H, Nurul Inzani, S.H, Septiani Dwi Rahayu, S.H, Youmil Khaeriyah Annisa, S.H, Hajrah S.H, Windi Sri Wulan S.H, Juhardiyanti S.H, Akbar Dwi Nugrah S.H, Rayhan Hendrawan S.H, Mutiah Faisah S.H, lif Auliya Sari C.S.H, Haryugiana, dan rekan-rekan yang lain yang tidak sempat saya sebutkan satu persatu.
16. Nur Natasya Umar, Fadhila Amalia Syarif, Anif Laila Sahir, Ahmad, Asdar, Refki Novianto, Yusril, Arham, Ilham, Failha, St.Nur Alisa, Nurul, Wanda, Intira, Diar, Nadia, Rahmadania Nur, teman-teman SMAN 3 POLUT angkatan 2012.



18. Teman-teman KKN Labakkang gelombang 99, terkhusus teman-teman posko Desa Batara, Nurpina, Ulfa Akhriani, Florita Kararbo, Muhammad Iksan, Muhammad Fadel, Muhammad Uznul Fajrin
19. Teman-teman MKU C dan Teman-teman Juris 2015.
20. Law and Society Study Institute Universitas Hasanuddin (LETS INSTITUTE)
21. Lembaga Penalaran dan Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (LP2KI)
22. Himpunan Pelajar Mahasiswa Takalar ( HIPERMATA).
23. Serta kepada seluruh pihak yang telah mendukung, membantu dan mendoakan penulis selama penulis menuntut ilmu khususnya selama penulis mengerjakan tugas akhir skripsi ini. Kiranya Allah SWT yang akan membalas kebaikan kita semua.

Sebagai manusia biasa tentunya karya tulis ilmiah ini masih jauh dari kata sempurna dan masih membutuhkan kritikan dan saran. Maka dengan segala kerendahan hati secara terbuka penulis menerima segala kritik dan saran dari pembaca dalam penyempurnaan skripsi ini sehingga dapat bermanfaat baik untuk diri penulis, masyarakat, bangsa dan negara kedepannya.

Wassalamualaikum wr.wb



**Rahmawati**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	v
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xiv
DAFTAR TABEL .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pemilikan dan Penguasaan Tanah .....	10
1. Penguasaan Tanah .....	10
2. Pemilikan Tanah .....	19
B. Hak-Hak Atas Tanah.....	21
1. Pengertian Tanah .....	21
2. Hak Atas Tanah .....	22
3. Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	28
C. Hak Guna Usaha .....	29



D. Gambaran Umum PTPN. XIV (Persero) .....	36
--	----

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Tipe Penelitian .....	41
B. Lokasi Penelitian.....	41
C. Jenis dan Sumber Data .....	41
D. Populasi dan Sampel .....	42
E. Teknik Pengumpulan Data .....	43
F. Analisis Data .....	44

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pengaturan Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) bagi Perusahaan .....	45
1. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan .....	46
2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha.....	50
B. Pemanfaatan Tanah dengan Status Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) XIV .....	67

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	82
B. Saran .....	83

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>85</b>
-----------------------------	-----------

### **LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

TABEL.1 Unit Usaha Aneka Tanaman PTPN IV (Persero).....	39
TABEL.2 Unit Usaha Gula PTPN XIV (Persero).....	40
TABEL.3 Sinkronisasi Peraturan Terkait Hak Guna Usaha .....	63
TABEL.4 Kinerja Pabrik Gula Camming Tahun 2017 .....	68
TABEL.5 Kinerja Pabrik Gula Bone Tahun 2017.....	69
Tabel. 6 Kinerja Pabrik Gula Takalar Tahun 2017.....	70
Tabel. 7 Kinerja Unit Usaha Gula PTPN XIV Tahun 2017 .....	71





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir, manusia membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal, ataupun tempat bekerja. Tanah memiliki berbagai macam fungsi yang memberikan manfaat yang besar bagi kelangsungan hidup bagi setiap makhluk hidup di muka bumi.

Tanah sangat penting di dalam kehidupan manusia. Oleh karena pentingnya benda tak bergerak ini, maka Negara atau pemerintah berusaha mengatur peruntukan tanah dan penggunaan tanah. Konstitusi Negara Republik Indonesia memberikan kewenangan tersebut kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi untuk melaksanakannya yakni pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang mengatur bahwa, “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dalam Pasal ini tampaknya kepentingan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan dasar bagi dikuasainya tanah oleh Negara.<sup>1</sup>

Saat ini, tanah juga menjadi sarana investasi utama.

...nderungan investasi di Indonesia yang lebih diarahkan ke sektor



---

...mad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafika, m. 57.

agribisnis melalui kebijakan perekonomian Nasional. Kecenderungan ini berawal dari zaman orde baru yang juga menitikberatkan pada sektor pertanian. Hal ini dikarenakan sumber daya alam, khususnya minyak dan gas, mulai menipis sehingga lahan investasi di sektor agribisnis lebih menjanjikan dalam memberikan keuntungan.<sup>2</sup> Oleh karena tingginya kecenderungan investasi di sektor agribisnis maka perlu penguasaan dan pengelolaan tanah dilakukan secara efektif dan efisien agar dapat digunakan secara berkelanjutan dan mendatangkan keuntungan.

Sejak Tahun 1985 sektor agribisnis mendapat perhatian serius dari pemerintah. Sejak saat itu, untuk menarik investor, maka pemerintah banyak memberi berbagai macam fasilitas dan kemudahan bagi pemilik modal untuk mengusahakan berbagai komoditas agribisnis yang laku di pasar Internasional, seperti kakao atau coklat, kelapa sawit, karet, cengkeh, tembakau, tebu dan lain-lain. Fasilitas yang diberikan dalam bentuk pemberian tanah dengan Hak Guna Usaha (HGU) ini dalam jumlah besar.<sup>3</sup>

Kewenangan Negara untuk menyelenggarakan hak-hak perorangan atas penguasaan tanah salah satunya adalah Hak Guna Usaha (HGU). Dasar hukum Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar



---

Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis Hak Guna Usaha di Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Ghalia Indonesia, h.113.  
h. 114.

Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya ditulis UUPA, yakni dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA. Selain UUPA, peraturan lain yang mengatur secara spesifik mengenai Hak Guna Usaha (HGU) adalah Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 (PP No.40 Tahun 1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, yakni Pasal 2 sampai Pasal 18.<sup>4</sup>

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu selama 35 tahun dan dapat lagi diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 28 UUPA. Kemudian dipertegas dalam Pasal 14 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 untuk usaha perkebunan. Sedangkan untuk luas lahan dengan Hak Guna Usaha termuat pada Pasal 28 ayat (2) UUPA yang mengatur bahwa:

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 teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Pasal 5 ayat (1) dan ayat (3) PP No. 40 Tahun 1996 yang mengatur

va:



din Salle, *Hukum Agraria*, As Publishing, Makassar. Hlm. 116.

(1) Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah 25 hektar.

(2) Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang di perlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdaya guna di bidang yang bersangkutan.

Kewenangan memberikan izin dengan Hak Guna Usaha (HGU) diberikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi untuk luas Hak Guna Usaha 200 hektar sedangkan untuk luas Hak Guna Usaha (HGU) diatas 200 Hektar menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pasal 4 Permen Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi menetapkan bahwa izin lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas Hak Guna Usaha (HGU) Untuk komoditas tebu dalam 1 (satu) provinsi yakni 60.000 hektar dan untuk seluruh Indonesia yaitu 150.000 hektar dan untuk komoditas lainnya dalam 1 Provinsi yakni 20.000 hektar dan untuk seluruh Indonesia yakni 100.000 hektar. Akan tetapi, ketentuan dalam Pasal ini tidak berlaku untuk:

- a. Badan usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (PERUM) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- b. Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Negara, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah;
- c. Badan Usaha yang seluruhnya atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh masyarakat dalam rangka "go Public".



Pasal 15 UUPA mengatur, “memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan ekonomi lemah”. Ketentuan dalam Pasal ini mewajibkan setiap subjek hak atas tanah dan pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah haruslah memanfaatkan tanah secara bertanggungjawab. Pelanggaran terhadap pasal ini akan berakibat kepada perbuatan menelantarkan tanah yang berakibat pada hapusnya hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dimiliki atau dikuasainya sebagaimana dimaksud dalam pasal 27, 34, 40 UUPA.

Persediaan tanah semakin terbatas sementara kebutuhan untuk pembangunan semakin meningkat, oleh karena itu tanah harus dimanfaatkan secara optimal, efektif dan efisien agar dapat menunjang kehidupan manusia secara berkelanjutan pada masa yang akan datang. Namun pada kenyataannya semakin terbatasnya tanah untuk memenuhi kebutuhan manusia justru semakin banyak tanah-tanah yang tidak dimanfaatkan atau dikelola secara optimal oleh pemegang hak atas tanah tersebut, sedangkan pada Pasal 10 ayat (1) UUPA mengatur bahwa, setiap orang dan badan hukum yang

mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya wajib mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif,



dengan mencegah cara-cara pemerasan. Asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif, mengandung pengertian bahwa tanah pertanian tidak boleh ditelantarkan oleh pemiliknya.<sup>5</sup>

Di Sulawesi Selatan, terdapat penguasaan lahan dengan Hak Guna Usaha (HGU) oleh perusahaan yang berbadan hukum salah satunya adalah penguasaan lahan oleh PTPN XIV. Adapun areal konsesi PTPN XIV yaitu:

1. Pabrik Gula Bone dengan luas HGU/HGB 7.860,62 ha.
2. Pabrik Gula Camming dengan luas HGU/HGB 10.010,04 ha.
3. Pabrik Gula Takalar dengan luas HGU/HGB 10.839,12 ha.
4. Unit PKS Luwu 1 dengan luas HGU/HGB 9.073,00 ha.
5. Unit Kebun Keera-Marangin dengan jumlah 28.082,02 ha.
6. Unit Kebun Malili dengan jumlah 2.045,00 ha.
7. Unit Kebun Asera dengan jumlah 11.448,00 ha.
8. Unit Kebun Bateleme dengan luas HGU 2.509,77 ha.
9. Unit Kebun Awaya/Tela Putih luas HGU 10.000,00 ha.
10. Unit Kebun Minahasa/halmahera dengan jumlah 3.440,01 ha.
11. Ranch Kabarlu dengan luas HGU 7.972,00 ha.
12. Sub Unit Jeneponto dengan jumlah 103,71 ha.

Dengan demikian areal konsesi PTPN XIV (Persero) seluas 103,386 ha yang meliputi 7 (tujuh) Provinsi terdiri dari 28.266 ha untuk Pabrik Gula dan 75.120 ha untuk aneka tanaman dan ternak.

Luas areal PTPN XIV Takalar kurang lebih adalah 10.839,12 ha yang mencakup 11 Desa, sedangkan kemampuan mengolah hanya sekitar 4.000 Ha. Oleh karena itu, warga telah meminta agar lahan

tidak dimanfaatkan oleh pihak PTPN XIV (Persero) Pabrik Gula



<sup>5</sup> Desember 2011, *Tinjauan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hukum Islam*, Jurnal Ilmu Hukum, Nomor 55, hlm. 1.

Takalar dapat dimanfaatkan kembali oleh warga sejak tahun 2007. Tuntutan ini telah ditanggapi oleh Pemerintah Daerah sejak tahun 2012, sehingga warga mendorong kerjasama dalam pemanfaatan lahan di Kec. Polongbangkeng. Akan tetapi, menjelang masa panen wijen dan jagung yang ditanam oleh masyarakat diatas tanah Hak Guna usaha (HGU) tersebut dirusak oleh pihak PTPN XIV.<sup>6</sup>

Pemilikan dan penguasaan tanah yang sangat luas akan membawa dampak terhadap besarnya kemungkinan terjadinya penelantaran tanah atau dengan kata lain terindikasi terlantar. Oleh karena kemampuan pemegang hak atas tanah dalam pengelolaan tanah tidak maksimal untuk mengelola dan memanfaatkan tanah dengan status Hak Guna Usaha yang telah diberikan, padahal terdapat petani dan buruh tani yang tidak memiliki tanah pertanian. Seharusnya tanah atau lahan yang tidak mampu dikelola oleh pemegang hak tersebut dalam hal ini PTPN XIV mendapat pengawasan dari pihak BPN untuk memaksimalkan pengelolaannya atau bahkan menjadi tanah Objek Reforma Agraria (TORA) dalam rangka mewujudkan reforma agraria untuk mencegah terjadinya ketimpangan agraria (ekonomi) dan konflik sosial<sup>7</sup>. Dalam hal ini mengatasi ketimpangan agraria Di Sulawesi Selatan.



<sup>6</sup> n Sabar, 2015, <http://lbhmakassar.org/press-release/konflik-agraria-at-polongbangkeng-dengan-ptpn-xiv-2/> diakses pada tanggal 17 Januari 2019, 57 WITA.

<sup>7</sup> Limbong, 2012, *Reforma Agraria*, Margaretha Pustaka., Jakarta, hlm. 4.

Oleh sebab itu, penulis mengangkat judul “**Implementasi Pemanfaatan Tanah dengan Status Hak Guna Usaha Oleh Perusahaan (Studi terhadap Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara XIV).**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka ditentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan pemberian Hak Guna Usaha (HGU) bagi perusahaan?
2. Bagaimanakah implementasi pemanfaatan tanah dengan status Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) XIV?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pengaturan pemberian Hak Guna Usaha (HGU) bagi perusahaan.
2. Untuk mengetahui implementasi pemanfaatan tanah dengan status Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) XIV.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara Akademik, diharapkan agar sesuai dan dapat memberikan informasi pemikiran dalam bidang hukum khususnya terkait dengan pengaturan pemberian Hak Guna Usaha (HGU) bagi perusahaan dan implementasi terhadap





pemanfaatan tanah dengan status Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) XIV.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan bagi PT. Perkebunan Nusantara XIV agar dalam hal pemanfaatan tanah dengan status Hak Guna Usaha di kerjakan secara efektif.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pemilikan dan Penguasaan Tanah

##### 1. Penguasaan Tanah

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud itu adalah tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>8</sup>

Secara Etimologi, penguasaan berasal dari kata “kuasa” yang berarti kemampuan atau kesanggupan untuk berbuat sesuatu, kekuatan atau wewenang atas sesuatu atau untuk menentukan (memerintah, mewakili, mengurus dan sebagainya) sesuatu itu. Sedangkan penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai proses, cara, atau perbuatan untuk menguasai sebidang tanah yang berisikan wewenang dan kesanggupan dalam menggunakan dan memanfaatkannya untuk tetap hidup<sup>9</sup>.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik dan juga dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai

---

<sup>8</sup> Potoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, kencana., Jakarta, hlm. 76.

<sup>9</sup> Patitingi, 2012, *Dimensi Hukum Pulau-Pulau Kecil di Indonesia*, Rangkang, a, hlm. 76.



secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya tanah yang dimiliki disewakan pada pihak lain dengan demikian penyewa tersebut yang menguasainya secara fisik, atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.<sup>10</sup>

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara penguasaan hak-hak atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>11</sup>

Hak menguasai dari Negara di rumuskan dalam Pasal 2 UUPA bahwa:

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan



---

Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tata Nasional, Djambatan, hlm. 23.  
h. 24.

tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk :
  - 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.

Jika Negara sebagai penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh Negara selaku Badan Penguasa, melalui Lembaga Pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah.<sup>12</sup>

Menurut Boedi Harsono pengertian penguasaan atas tanah dalam hukum tanah Nasional terbagi atas tiga, yaitu:<sup>13</sup>

#### 1. Hak Penguasaan atas Tanah

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. "sesuatu yang boleh, wajib dan /atau dilarang untuk



n. 25  
n. 262

berbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan.”

## 2. Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya juga meliputi sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan dalam Pasal 4, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

## 3. Bangunan dan Tanaman

Mengenai pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, maka menggunakan asas hukum adat, yaitu asas pemisahan horizontal, dalam artian bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2 yaitu:<sup>14</sup>

1. Hak Penguasaan atas Tanah sebagai Lembaga Hukum  
Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret  
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, adalah :<sup>15</sup>

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah
2. Hak Menguasai dari Negara atas tanah
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat Hukum Adat,
4. Hak-hak perseorangan, meliputi:
  - a. Hak-hak atas tanah



tosso, *Op. Cit*, hlm. 12  
n. 11.

- b. Wakaf tanah hak milik.
- c. Hak Tanggungan
- d. Hak Milik atas satuan rumah susun

Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam hierarki tersebut dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. Hak Bangsa Indonesia atas Tanah

Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak atas penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan hak penguasaan atas tanah termuat dalam Pasal 1 ayat (1), (2), (3). Serta mempunyai sifat Komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia, (Pasal 1 ayat (1) UUPA) selain sifat komunalistik juga terdapat sifat Religius artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA). Hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah akan berlangsung tiada terputus-putus untuk selamanya, tidak ada



kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. (Pasal 1 ayat (3) UUPA).<sup>16</sup>

## 2. Hak Menguasai Dari Negara Atas Tanah

Pasal 2 UUPA telah menjelaskan bahwa hak menguasai dari negara ini berasal dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang mencakup bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.<sup>17</sup>

Hak menguasai dari negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.<sup>18</sup>

Isi wewenang hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA adalah:<sup>19</sup>

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah;  
Termasuk dalam wewenang ini, adalah:
  1. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14



n.75-76  
ungan, 2015, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok  
disi Revisi*, Mandar Maju, Bandung., hlm. 2.  
ntoso, *op.cit*, hlm.77.  
n. 77-78

UUPA jo. UU No.24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang).

2. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
  3. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.  
Termasuk wewenang ini adalah:
1. Menentukan Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau kepada badan hukum.
  2. Menentukan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).<sup>20</sup>
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.  
Termasuk wewenang ini adalah:
1. Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
  2. Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
  3. Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara.

Oloan Sitorus, mengemukakan pendapatnya bahwa:<sup>21</sup>

kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional yang



m. 78  
m78-79



konsekwensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.

Pelaksanaan hak menguasai dari negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada pemerintah daerah, masyarakat hukum adat, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada Badan Otorita, Perusahaan, Negara dan Perusahaan Daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan.<sup>22</sup>

### 3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.<sup>23</sup>

### 4. Hak perseorangan atas tanah

Hak perseorangan atas tanah meliputi:

#### a. Hak-hak atas Tanah

Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari



m 79

tanah yang diwakafkannya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “menggambil” manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.<sup>24</sup>

#### 5. Wakaf Tanah Hak Milik

Wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksudkan disini adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.<sup>25</sup>

#### 6. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah Nasional. Hak tanggungan menurut UUPA dapat dibebankan kepada hak milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan hak guna bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, hak tanggungan lebih lanjut diatur dengan Undang-Undang, Undang-undang yang dimaksudkan adalah Undang-Undang No.4



m. 82.  
m. 83

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>26</sup>

#### 7. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu hak atas tanah dapat diberikan kepada sekelompok orang secara bersama-sama dengan orang lain. Pada hak milik atas satuan rumah susun bidang tanah yang di atasnya berdiri rumah susun, hak atas tanahnya dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun.<sup>27</sup>

## 2. Pemilikan Tanah

Pengertian *ownership* dalam padanan bahasa Indonesia adalah kepunyaan atau kepemilikan atas suatu benda. *Ownership* biasanya termasuk didalamnya hak untuk menguasai bendanya secara nyata atau seseorang yang mempunyai suatu benda, namun belum tentu menguasainya secara fisik. Dalam hal benda berwujud namun tidak meguasainya secara nyata.<sup>28</sup>

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak. Makna dari



m. 83-84  
m. 84.  
patitingi, *Op.cit.*, hlm.83

sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda disebut hak milik atas benda itu atau dikenal sebagai *property right*.<sup>29</sup>

Karakteristik dari kepemilikan yaitu:<sup>30</sup>

1. Pemilik mempunyai hak untuk memiliki barangnya, meskipun empunya tidak memegang atau menguasai barang, oleh karena itu telah direbut oleh orang lain. Maka hak atas barang itu tetap berada pada pemegang (empunya) hak semula.
2. Pemilik mempunyai hak untuk menggunakan memanfaatkan serta menikmati barang yang di milikinya.
3. Pemilikan tidak mengenal janga waktu.
4. Seorang yang memiliki tanah dapat menyewakan tanahnya kepada orang lain, dan dapat pula memberikan sesuatu hak diatas hak miliknya kepada pihak lain sedang ia tetap memiliki hak atas tanah itu yang terdiri dari sisianya sesudah hak-hak itu diberikan kepada pihak lain.
5. Hak untuk mengalihkan kepada pihak lain. Hal tersebut tidak dipunyai oleh orang yang menguasai barang, karena adanya azas *nemo dat quat nonhabet* (tidak ada seorangpun yang sanggup memberikan apa yang tidak dia miliki).

Menurut AP. Parlindungan tentang pemilikan atas tanah

yaitu:

Pemilikan atas tanah merupakan hak yang terpenting yang dapat dimiliki oleh Warga Negara atas sebidang tanah. Hak ini memberikan kesempatan kepada pemegang haknya untuk mengusahakan tanahnya demi kesejahteraannya, akan tetapi penguasaan atas tanah ini tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>31</sup>

Adanya penguasaan dan pemilikan tanah maka akan melahirkan hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik. Hak



m 77  
Rizani, 2015, "Penerapan Hukum Pembatasan Maksimum Penguasaan dan Tanah Hak Milik Non Pertanian Di Kota Palembang", Program Studi Magister dan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm.8.  
n. 9

milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut kitab undang-undang hukum perdata, yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA.<sup>32</sup>

## B. Hak-Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa tanah adalah sebagai berikut:<sup>33</sup>

1. Bumi dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas daratan;
2. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yan g diperintah oleh suatu negara;
3. Bahan-bahan bumi sebagai bahan sesuatu;
4. Dasar.

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang

mengatur bahwa:

Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2012, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana., Jakarta, mad Ilham Ari saputra, *op.cit*, hlm. 55



Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan 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-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan pasal tersebut sangat jelas pengertian dari tanah yakni permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>34</sup>

## 2. Hak Atas Tanah

Berdasarkan hak menguasai dari Negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan Perundang-Undangan. Hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya, sedangkan benda-benda lain yang di dalam tanah seperti bahan-bahan mineral, minyak dan yang lainnya tidak termasuk.<sup>35</sup>

Hal ini diatur dalam Pasal 4 UUPA yang mengatur bahwa:

Hak atas tanah dijelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan



<sup>34</sup> i, 2007, Hukum Agraria, Sinar Grafika., Jakarta, hlm. 3.  
<sup>35</sup> ik Saleh, 1985, Hak Anda Atas Tanah, Balai Aksara, Jakarta, hlm.16

dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>36</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi, yaitu :<sup>37</sup>

1. Wewenang Umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
2. Wewenang khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya , misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Hak atas tanah jika dilihat dari segi asal tanahnya dibedakan

menjadi 2 kelompok, yaitu:<sup>38</sup>

---

ntoso, op.cit, hlm.87

idin Salle, et.all, 2011, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Aspublishing, Makassar, 07



1. Hak atas tanah yang bersifat primer  
Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara seperti : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder  
Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Seperti: hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewaa untuk bangunan, hak gadai,, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Ada 2 cara perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum, yaitu:<sup>39</sup>

1. Hak atas tanah diperoleh secara original, yaitu hak atas tanah diperoleh oleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya. Macam-macam hak atas tanah ini adalah:
  - a Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang terjadi atas tanah negara.
  - b Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
  - c Hak Milik yang diperoleh dari perubahan Hak Guna Bangunan.
  - d Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari perubahan Hak Guna Bangunan.
  - e Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari perubahan Hak Milik.
  - f Hak Milik yang terjadi menurut Hukum Adat.
  - g Hak Milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari eks tanah milik adat.
2. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif, yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah:
  - a Seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain.
  - b Seseorang atau badan hukum mendapatkan hibah tanah hak pihak lain.
  - c Seseorang atau badan hukum melakukan tukar menukar tanah hak dengan pihak lain.
  - d Seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya.




---

ntoso op.cit., hlm. 89.  
ntoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta,



e Seseorang atau badan hukum memperoleh tanah hak melalui lelang.

Dalam peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan diatur

4 cara terjadinya hak atas tanah, yaitu:<sup>40</sup>

1. Hak atas tanah terjadi menurut hukum adat

Hak atas tanah yang terjadi menurut hukum adat adalah hak milik. Terjadinya hak milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*aanslibbing*).

2. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak atas tanah yang terjadi disini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hak atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara. Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Hak atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, yaitu:

- 1) Hak milik yang berasal dari tanah negara
- 2) Hak milik yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan
- 3) Hak Guna Usaha
- 4) Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan
- 5) Hak pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan
- 6) Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara
- 7) Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan
- 8) Pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara.
- 9) Pembaruan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan
- 10)Perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik
- 11)Perubahan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan



h 54-58

Terjadinya hak atas tanah karena penetapan pemerintah diawali oleh permohonan pemberian hak atas tanah atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat. Kalau semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak atas tanah dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) disampaikan kepada pemohon dan selanjutnya didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat. Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) menandai dan lahirnya hak atas tanah.

3. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang  
Hak atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undang diatur dalam ketentuan-ketentuan Konversi undang-undang No. 5 Tahun 1960.
4. Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak  
Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dan Hak Pakai dapat terjadi pada tanah hak milik. Terjadinya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau hak atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini di daftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Subjek hak atas tanah atau pihak-pihak yang dapat memiliki

atau menguasai hak atas tanah, adalah:<sup>41</sup>

1. Perseorangan
  - a Perseorangan atau sekelompok orang secara bersama-sama Warga Negara Indonesia
  - b Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
2. Badan Hukum
  - a Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya departemen, pemerintah daerah, perseroan terbatas, yayasan.



h 59

- b Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, misalnya bank asing yang membuka kantor perwakilan di Indonesia
- c Badan hukum privat, misalnya perseroan terbatas , yayasan
- d Badan hukum publik, misalnya departemen, pemerintah daerah.

Dari aspek jangka waktu pemilikan atau penguasaannya, hak atas tanah dibagi menjadi 3, yaitu:

1. Hak atas tanah yang berlaku untuk selama-lamanya (tidak dibatasi oleh jangka waktu) hak atas tanah ini adalah hak milik. Selama pemegang haknya masih memenuhi syarat sebagai subjek hak milik maka hak milik tersebut akan tetap berlaku.

2. Hak atas tanah yang berlaku untuk jangka waktu tertentu. Hak atas tanah ini, adalah:

a Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

b Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Hak Guna Bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

c Hak Guna bangunan atas tanah hak pengelolaan

Hak Guna bangunan atas tanah hak pengelolaan berjangka waktu untuk pertamakalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

d Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik

Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik berjangka waktu paling lama 30 tahun tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbarui haknya.

e Hak Pakai atas tanah negara

Hak Pakai atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.



- f Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan  
Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.
  - g Hak Pakai atas tanah Hak Milik  
Hak pakai atas tanah hak milik berjangka waktu paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbarui haknya.
  - h Hak Sewa untuk Bangunan  
Jangka waktu hak Sewa untuk Bangunan berdasarkan dengan kesepakatan dengan pemilik tanah
3. Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu atau pelaksanaan tugasnya. Hak atas tanah ini adalah hak pakai yang dikuasai oleh lembaga negara, departemen, lembaga pemerintah non departemen, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, pemerintahan desa, perwakilan negara asing, perwakilan badan internasional, badan keagamaan dan badan sosial.

### 3. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo Pasal 20 sampai Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:<sup>42</sup>

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap  
Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang  
Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian , yang akanditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.



ntoso, Op.cit, hlm. 88

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak uaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa pertanian.

Hak atas tanah diatur dala Pasal 16 UUPA yang meliputi:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian, diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.<sup>43</sup>

### C. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 Hektare dengan ketentuan bila luasnya lebih 25 Ha atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, dapat



etrisno, 2004, *Petunjuk Praktis Tata Cara Perolehan Tanah untuk Industri*, Kota, Jakarta, hlm. 14.

beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.<sup>44</sup>

Dengan demikian maka sifat-sifat dari hak guna usaha adalah:

- 1) Hak atas tanah untuk mengusahakana tanah negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.
- 2) Jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun.
- 3) Luas minimum 5 hektare jika luasnya lebih dari 25 Ha, harus mempergunakan tehnik perusahaan yang baik.
- 4) Dapat beralih dan dialihkan.
- 5) Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak Tanggungan.<sup>45</sup>

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan 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, PP No 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.<sup>46</sup> Asal tanah hak guna usaha adalah tanah negara.<sup>47</sup> Jika tanah hak guna usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang hak guna usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian hak guna usaha kepada badan pertanahan nasional. Kalau tanahnya berasal dari



---

Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan 1 dan Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Rahangnya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 17.  
m.18.  
ntoso, op.cit, hlm.99

kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 PP No. 40 Tahun 1996).<sup>48</sup>

Subjek hak guna usaha berdasarkan pasal 30 UUPA jo Pasal 2 PP No.40 Tahun 1996 yaitu, "Warga negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)".

Bagi pemegang hak guna usaha (HGU) yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak guna usaha (HGU), maka dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka hak guna usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.<sup>49</sup>

Sesuai dengan Peraturan Menteri dalam Negeri, Nomor 6 tahun 1972, khususnya Pasal 3 dan keputusan presiden republik Indonesia, Nomor 26 Tahun 1988, tentang badan pertanahan nasional, menentukan bahwa kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi setempat yang berwenang untuk memberi keputusan mengenai permohonan pemberian perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan, izin pemindahan dan menerima pelepasan hak guna usaha atas tanah negara, apabila:<sup>50</sup>

- a. Luas tanahnya tidak melebihi dari 25 Ha.

Peruntukan tanahnya bukan untuk tanaman keras.

\_\_\_\_\_  
nad Chomzah, *Op.cit.*, hlm.19.



c. Perpanjangan jangka waktu tidak lebih dari 5 tahun.

Sedangkan apabila luas tanah lebih dari 25 hektar peruntukan tanahnya untuk tanaman keras dan perpanjangan jangka waktu lebih dari 5 tahun, maka pejabat yanaga berwenang dimaksud adalah kepala badan pertanahan nasional<sup>51</sup>.

Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Usaha (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 diberikn dengan Hak Guna Usaha kepada negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
- h. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Hak pemegang Hak Guna Usaha (HGU), berdasarkan 14 PP No.

40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna usaha (HGU) berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak





Guna Usaha (HGU) untuk melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya diatas tanah hak guna usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha (HGU) hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha Hak Guna Usaha (HGU) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.<sup>52</sup>

Hak Guna Usaha (HGU) terjadi dengan penetapan pemerintah, Hak Guna Usaha (HGU) ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha (HGU) oleh permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya Hak Guna Usaha (Pasal 31 UUPA jo Pasal 6 dan Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996).<sup>53</sup>

Hapusnya Hak Guna Usaha (HGU) ditentukan dalam Pasal 34 UUPA, disebabkan:

- a. Jangka waktunya berakhir;  
Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

n.102.  
n.100



- 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).

Berdasarkan Pasal 17 PP No. 40 tahun 1996 Hak Guna Usaha

(HGU) hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b. Dibatalakan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - 1) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
  - 2) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 3 ayat (2).

Hak Guna Usaha (HGU) hanya dapat dibebankan atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara dengan luas minimum 5 hektar (luas maksimum tidak ditentukan), hanya untuk keperluan perusahaan pertanian (termasuk perkebunan) perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA). Agar perkebunan itu diusahakan secara efisien, ditentukan bahwa apabila luasnya itu 25 ha ke atas harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan sesuai

embangan jaman.<sup>54</sup>

---

petiknjo, 1994, *Politik Agraria Nasional Hubungan Manusia dengan Tanah yang dan Pancasila*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 73.



Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) UUPA jo Pasal 5 PP No. 40 Tahun 1996).<sup>55</sup>

Pasal 8 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan bahwa kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi berwenang SKPH atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 (dua ratus) hektar. Jika luas tanah hak guna usaha lebih dari 200 (dua ratus) hektar, maka wewenang menerbitkan SKPH-nya berdasarkan adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional. Prosedur terjadinya Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 17 sampai dengan 31 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.<sup>56</sup>

Pasal 4 Permen Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi menetapkan bahwa izin lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu sehingga apabila perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang ditunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group perusahaan dengannya tidak lebih dari

an untuk usaha perkebunan yang di usahakan dalam bentuk

---

ntoso, *op.cit*, hlm.99  
h.100



perkebunan besar dengan diberikan Hak Guna Usaha (HGU) Untuk komoditas tebu dalam 1 (satu) propinsi yakni 60.000 Ha dan untuk seluruh Indonesia yaitu 150.000 ha dan untuk komoditas lainnya dalam 1 Propinsi yakni 20.000 Ha dan untuk seluruh Indonesia yakni 100.000 Ha. Akan tetapi, ketentuan dalam Pasal ini tidak berlaku untuk:

- a. Badan usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (PERUM) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- b. Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Negara, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah;
- c. Badan Usaha yang seluruhnya atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh masyarakat dalam rangka “go Public”.

#### **D. Gambaran Umum PTPN. XIV (Persero)**

PT. Perkebunan Nusantara XIV (Persero) didirikan pada tanggal 11 Maret 1996 berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1996 Tentang Peleburan PT. Perkebunan XXVII (Persero) menjadi PT. Perkebunan Nusantara XIV (Persero), PT. Bina Mulya Ternak (Persero) menjadi PT. Perkebunan Nusantara XIV (Persero) termasuk eks proyek-proyek pembangunan PT. Perkebunan XXIII (Persero) di Sulawesi Selatan, Sulawesi Tengah dan Sulawesi Tenggara. Pendirian PT. Perkebunan Nusantara XIV (Persero) tertuang pada Akta Notaris H. Kamil, S.H. Nomor 47.<sup>57</sup>



poran Manajemen PTPN XIV Tahun 2017 hlm.1  
[pxiv.com/Download/annual\\_report\\_2017.pdf](http://pxiv.com/Download/annual_report_2017.pdf)

Pabrik Gula Camming secara resmi dibangun dengan di tandai keluarnya Mentan No. 668/Kpta/org/1981 tanggal 11 Agustus 1981 yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Gula dalam negeri. Untuk mencapainya maka PTP XX (persero) selaku pengemban SK melakukan penanaman tebu diwilayah camming. Pada awal tahun 1985 PTP XX (persero) bekerja sama dengan The Triveni E.W India melakukan pembagunan pabrik gula berkapasitas 3.000 TCD dan pada tanggal 2 Agustus 1986 dilakukan giling perdana Pabrik Gula Camming.

Pendirian Perusahaan Umum (Perum) Gula Bone secara resmi dibangun dengan ditandai keluarnya Peraturan Pemerintah RI No. 47 Tahun 1973 tanggal 6 Desember 1973 yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan gula dalam negeri. Dan tanggal 13 Desember 1974 diputuskan pembubaran Perum Gula Bone dan penetapan status Perseroan (Persero) Eks. Perusahaan Negara Perkebunan (PNP) XX dan dilaksanakan pembentukan PT Perkebunan XX (Persero) pada awal bulan Mei 1981. Pabrik Gula Bone diresmikan oleh Presiden Republik Indonesia pada tanggal 15 Oktober 1975 pada saat melaksanakan giling perdana. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 1991 dan SK Menteri Keuangan RI No. 950/KMK-013/1991 dan No. 951/KMK-013/1991 yang telah dibentuk PT. Perkebunan antara XXXII (Persero) yang berkedudukan di Ujung Pandang



untuk mengelola pabrik-pabrik gula di Sulawesi Selatan, yang terdiri dari Pabrik Gula Bone, Pabrik Gula Takalar dan Pabrik Gula Camming.

Pabrik Gula (PG) Takalar PTPN XIV beroperasi di Polongbangkeng sejak tahun 1982. Sebelumnya beroperasi dengan nama PTP XXIV-XXV. PG Takalar PTPN XIV adalah peralihan dari PT Madu baru, yaitu sebuah perusahaan Hamengkubuwono yang sebelumnya telah berdiri dan membebaskan sebagian tanah petani sejak tahun 1978. Namun pada tahun 1980 PT Madu Baru mundur dari rencana pengolahan perkebunan tebu setelah terjerat kasus penyelewengan dana pembebasan tanah, sehingga digantikan oleh PTPN XIV berdasarkan SK Bupati Takalar tahun 1980.<sup>58</sup>

Bisnis yang dikelola adalah budidaya tanaman tebu, kelapa sawit, kakao, karet, kelapa, jasa olah kapas dan ternak sapi dengan komoditas utama gula dan minyak kelapa sawit. Lokasi unit tersebar di 7 provinsi, meliputi Sulawesi Selatan, Sulawesi Tengah, Sulawesi Utara, Sulawesi Tenggara, Maluku, Maluku Utara, dan Nusa Tenggara Timur, dengan areal konsesi seluas 103.386 ha. Terdiri dari 28.266 ha untuk pabrik gula dan 75.120 ha untuk aneka tanaman dan ternak.<sup>59</sup>



[ulseltravel.blogspot.com/2017/11/sejarah-berdirinya-pabrik-gula-takalar.html](http://ulseltravel.blogspot.com/2017/11/sejarah-berdirinya-pabrik-gula-takalar.html)  
poran Manajemen PTPN XIV Tahun 2017 hlm.26.  
[ptxiv.com/Download/annual\\_report\\_2017.pdf](http://ptxiv.com/Download/annual_report_2017.pdf)

PT. Perkebunan Nusantara XIV yang beralamat tepatnya di Jl. Urip Sumoharjo Km. 4, Makassar, Sulawesi Selatan memiliki 2 (dua) Unit Usaha.

Adapun 2 (dua) Unit Usaha yang dimaksud yaitu<sup>60</sup>:

1. Unit Usaha Aneka Tanaman

**Tabel. 1 Unit Usaha Aneka Tanaman PTPN IV (Persero)**

No	UNIT USAHA	ALAMAT	BUDIDAYA
1	PKS Luwu	Desa Lagego, Kec. Burau, Kab. Luwu Timur, Sulawesi Selatan.	-Kelapa Sawit
2	Kebun Awaya/ Telpaputih	Desa Awaya, Kec. Teluk Telpaputih, Kab. Maluku Tengah, Maluku.	-Karet -Kakao -Kelapa
3	Kebun Beteleme	Desa Beteleme, Kec. Mori, Kab. Morowali Sulawesi Tengah	-Karet
4	Kebun Keera – Maroanging	Desa cerowalie, Kec. Keera, Kab. Wajo Desa Bottomalangga, Kec. Maiwa, Kab. Enrekang, Sulawesi Selatan	-Kelapa Sawit
5	Kebun Malili	Desa Mantadulu, kec. Angkona, kab. Luwu Timur, Sulawesi Selatan	-Kelapa Sawit
6	Kebun Asera	Desa Lamona, Kec. Wiwirano, Kab. Konawe Utara, Sulawesi Tenggara	-Kelapa Sawit
7	Ternak Kabar	Desa Lailanjang, Kec. Rindi, Kab. Sumba Timur, Nusa Tenggara Timur	-Sapi
8	Kebun Mira	Minahasa, Sulawesi Utara Halmahera, Maluku Utara	-Kelapa

Sumber: Laporan Manajemen PTPN XIV (Persero) tahun 2017, Hlm.6



...n Manajemen Tahunan Tahun Buku 2017 PT. Perkebunan Nusantara XIV.  
[ptpnxiv.com/Download/annual\\_report\\_2017.pdf](http://ptpnxiv.com/Download/annual_report_2017.pdf).

2. Unit Usaha Gula

**Tabel. 2 Unit Usaha Gula PTPN XIV (Persero)**

No	UNIT USAHA	ALAMAT	BUDIDAYA
1	Pabrik Gula Bone	Desa Arasoe, Kec. Cina, Kab Bone, Sulawesi Selatan	Tanaman Tebu
2	Pabrik Gula Camming	Desa Pitumpidange, Kec. Libureng, Kab. Bone, Sulawesi Selatan.	Tanaman Tebu
3	Pabrik Gula Takalar	Desa Parapunganta, Kec. Polombangkeng Utara Kab. Takalar, Sulawesi Selatan	Tanaman Tebu

Sumber: Laporan Manajemen PTPN XIV (Persero) tahun 2017, Hlm.6

