

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA  
USAHA (HGU) DALAM KONFLIK PERTANAHAN MENURUT HUKUM  
DI INDONESIA**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

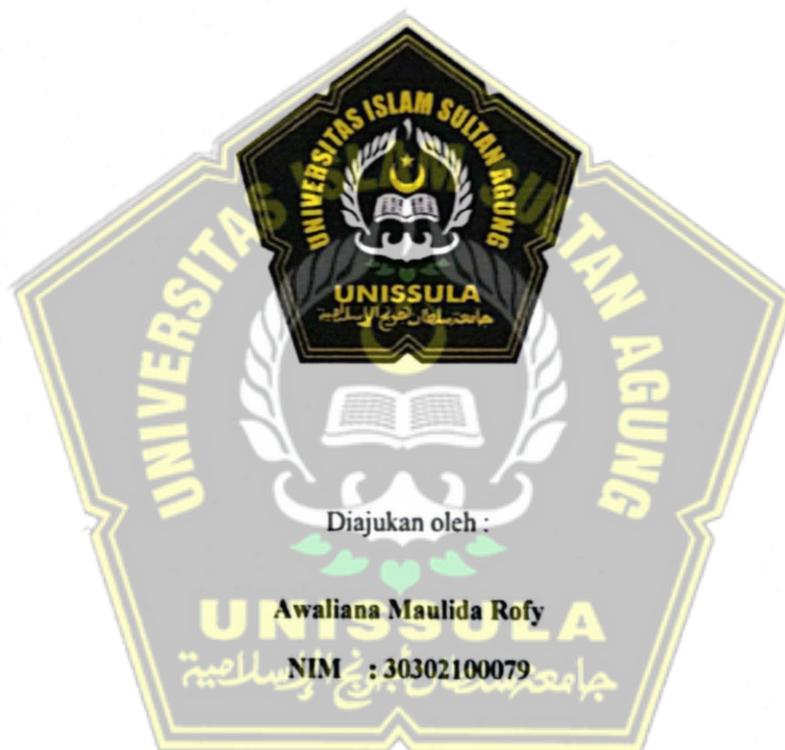
**Awaliana Maulida Rofy**

**NIM : 30302100079**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA  
USAHA (HGU) DALAM KONFLIK PERTANAHAN MENURUT HUKUM  
DI INDONESIA**



Pada Tanggal, 21 Januari Telah Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing :

**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**  
NIDN. 06-1106-6805

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA  
USAHA (HGU) DALAM KONFLIK PERTANAHAN MENURUT HUKUM  
DI INDONESIA**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Awaliana Maulida Rofy  
30302100079

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada Tanggal, 18 Februari 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji  
Ketua.

Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum  
NIDN. 06-1510-6602

Anggota

Anggota

Prof. Dr. Hj. Anis Mashadurohatun S.H., M.Hum  
NIDN. 06-2105-7002

Dr. Arpangi, S.H., M.H.  
NIDN. 06-1106-6805



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Unissula

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.  
NIDN: 06-2004-6701

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Awaliana Maulida Rofy

NIM : 30302100079

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA USAHA (HGU) DALAM KONFLIK PERTANAHAN MENURUT HUKUM DI INDONESIA”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 5 Maret 2025

Yang menyatakan,



**Awaliana Maulida Rofy**

NIM. 30302100079

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Awaliana Maulida Rofy

NIM : 30302100079

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA USAHA (HGU) DALAM KONFLIK PERTANAHAN MENURUT HUKUM DI INDONESIA”**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 5 Maret 2025

Yang menyatakan,



**Awaliana Maulida Rofy**

NIM. 30302100079

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.”

(Q.S Al-Insyirah 5-6)

“Apapun yang menjadi takdirmu akan mencari jalannya menemukanmu.”

(Ali bin Abi Thalib)

Skripsi ini dipersembahkan Kepada :

1. Kedua orang tua tercinta,  
Ayahanda Asrofi Subakir dan Ibunda Fani Nurhayati
2. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas  
Islam Sultan Agung
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan  
Agung Semarang.



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Puji syukur penulis sampaikan kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan kebesaran kuasanya atas segala rahmat, nikmat serta hidayah-Nya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA USAHA (HGU) DALAM KONFLIK PERTANAHAN MENURUT HUKUM DI INDONESIA”**. Penulisan skripsi ini ditujukan sebagai pemenuhan dalam persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Tanpa bantuan dan partisipasi dari semua pihak, baik moril maupun materiil, Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, dikesempatan ini Penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tulus kepada Ayahanda Tercinta Asrofi Subakir dan Ibu Tercinta Fani Nurhayati yang selalu melakukan apapun untuk memenuhi segala kebutuhan penulis, serta tidak pernah putus akan doa, ridho, dan motivasinya untuk Penulis sehingga Penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Penulis juga ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H. S.E. Akt. M. Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H. M.H., selaku Wakil Dekan I dan Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku ketua Prodi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung;
7. Dr. Aryani Witasari, S.H., M.Hum. selaku dosen wali yang dengan sabar telah membimbing Penulis selama proses perkuliahan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Dr. Arpangi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing Penulis dalam menyusun skripsi ini dengan sangat baik dan detail;
9. Ketua Penguji yaitu Dr. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.
10. Anggota Penguji yaitu Prof. Dr. Hj. Anis Mashadurohatun S.H., M.Hum.
11. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang yang telah memberikan banyak ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis;
12. Seluruh Civitas Akademisi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah membantu dan memfasilitasi segala keperluan mahasiswa/i untuk perkuliahan sehingga dapat melaksanakan kegiatan belajar mengajar dengan nyaman;
13. Terima kasih untuk orang tuaku tercinta, Ayahanda Asrofi Subakir dan Ibunda Fani Nurhayati yang telah memberikan segalanya dengan keikhlasan sepenuh hati, mendidik, memotivasi, dan mendoakan Penulis tiada henti, semoga pengorbanan dan kasih sayang ayahanda dan ibunda tercinta yang tiada bisa di ukur dengan apapun senantiasa mendapat balasan pahala dan kebaikan dari Allah SWT. Terima kasih selalu berjuang untuk kehidupan Penulis;
14. Saudaraku tersayang, Awalianita Maulida Rofy yang selalu menjadi penyemangat Penulis dan tiada hentinya selalu memberikan semangat, doa, dan motivasi dengan penuh keikhlasan yang tiada hentinya kepada Penulis;

15. Kakakku tersayang, Dr. Rizqi Amalia, S.Ked. terima kasih sudah selalu mendengarkan keluh kesah penulis dan senantiasa memberikan semangat, mendoakan, dan berharap yang terbaik untuk Penulis;
16. Teman-teman Penulis, Ayunda Putri, Zikrina Istighfarah, Salsabiila Mayra, Agnes Putri, Safira Nuril yang selalu memberikan kebahagiaan dan keceriaan kepada Penulis selama menjalani hari-harinya di Semarang yang telah menyemangati penulis dalam mengerjakan skripsi ini;
17. Kakak A. Saloga, S.H. terima kasih sudah selalu menemani, mendengar keluh kesah, serta memberikan dukungan, semangat, dan motivasi kepada Penulis selama pengerjaan skripsi;
18. Segenap teman-teman angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu, yang telah memberikan ide maupun tenaga sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Semoga Allah SWT senantiasa membalas semua kebaikan dari bantuan yang diberikan kepada Penulis, hingga selesainya tugas akhir dan menjadikan amal ibadah yang mulia disisi-Nya, *Allahuma'Aamiin*. Besar harapan Penulis atas kritikan dan saran yang sifatnya membangun demi kebaikan bersama dan semoga skripsi ini agar dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya dalam perkembangan keilmuan dalam bidang hukum perdata.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 5Maret 2025

Yang menyatakan,

**Awaliana Maulida Rofy**  
NIM. 30302100079

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAM PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYAH ILMIAH .....	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Terminologi .....	10
F. Metode Penelitian .....	14
G. Sistematika Penulisan .....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Hukum.....	20
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	20
2. Dasar Hukum Perlindungan Hukum .....	21
3. Lembaga Perlindungan Hukum.....	23
4. Perlindungan Hukum di Tinjau dari Hukum Islam.....	26
5. Tantangan dalam Perlindungan Hukum.....	27
B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Guna Usaha.....	31
1. Pengertian Hak Guna Usaha .....	31
2. Dasar Hukum Hak Guna Usaha .....	35
3. Jangka Waktu Hak Guna Usaha .....	36
4. Subjek dan Objek Hak Guna Usaha .....	37

5. Kewajiban Hak Guna Usaha .....	39
6. Pendaftaran Hak Guna Usaha .....	41
7. Peralihan dan Pengakhiran Hak Guna Usaha.....	44
C. Tinjauan Umum Mengenai Konflik Pertanahan .....	46
1. Pengertian Konflik Pertanahan .....	46
2. Penyebab Konflik Pertanahan .....	47
3. Dampak Konflik Pertanahan.....	50
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>52</b>
A. Bagaimana implementasi perlindungan hukum terhadap Pemegang hak guna usaha (HGU) dalam konflik pertanahan menurut hukum di Indonesia?.....	52
B. Bagaimana kendala-kendala dan solusi perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan? .....	79
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>100</b>
A. Kesimpulan .....	100
B. Saran .....	101
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>103</b>

## ABSTRAK

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan oleh negara kepada pihak atau individu untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah negara untuk usaha pertanian, perkebunan, atau kehutanan. HGU memungkinkan pemegang hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah, memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya untuk menjalankan kegiatan usaha di atas tanah negara. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemegang HGU dalam konflik pertanahan menurut hukum di Indonesia, serta kendala dan solusi perlindungan hukum terhadap pemegang HGU dalam konflik pertanahan.

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif-analisis. Sumber data penelitian menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan dan membaca data dari berbagai peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, serta penelusuran di internet dan bahan lain yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini. Teknik analisis data menggunakan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang HGU dalam konflik pertanahan mencakup pemberian, peralihan, dan penghapusan HGU sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Regulasi yang mengatur hal ini mencakup KUHPerdara, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Kendala yang dihadapi meliputi ketidaksesuaian dan tumpang tindih regulasi, konflik kepemilikan tanah, dan lemahnya penegakan hukum. Solusi yang diusulkan meliputi penyelarasan aturan lembaga negara yang berwenang, pembentukan lembaga khusus untuk menangani konflik HGU, penguatan kapasitas aparat hukum, serta kebijakan yang inklusif.

***Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Guna Usaha, Konflik Pertanahan.***

## **ABSTRACT**

*Cultivation Rights (HGU) are rights granted by the state to parties or individuals to use or utilize state land for agricultural, plantation, or forestry businesses. HGU allows the rights holder to manage and utilize the land for a certain period of time determined by the government, providing legal certainty for the holder to carry out business activities on state land. This study aims to determine and understand the legal protection of HGU holders in land conflicts according to Indonesian law, as well as the obstacles and solutions to legal protection of HGU holders in land conflicts.*

*The research method uses a normative legal approach with descriptive-analytical specifications. The research data source uses secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials. The data collection method is carried out by collecting and reading data from various laws and regulations, books, journals, as well as internet searches and other materials related to the writing of this thesis. The data analysis technique uses a qualitative analysis method.*

*The results of the study indicate that legal protection for HGU holders in land conflicts includes the granting, transfer, and elimination of HGU in accordance with applicable provisions. Regulations governing this include the Civil Code, Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, and PP No. 40 of 1996 concerning Cultivation Rights, Building Rights, and Land Use Rights. The obstacles faced include inconsistencies and overlapping regulations, land ownership conflicts, and weak law enforcement. Proposed solutions include aligning the rules of authorized state institutions, establishing special institutions to handle HGU conflicts, strengthening the capacity of legal officers, and inclusive policies.*

**Keywords:** *Legal Protection, Cultivation Rights, Land Conflicts.*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Sejak kemerdekaan Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945, Indonesia telah menetapkan dirinya sebagai negara hukum. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Pernyataan ini mengandung makna bahwa segala tindakan dan perbuatan manusia, mulai dari penguasa hingga rakyat, diatur oleh hukum untuk mencapai ketertiban dan kebahagiaan yang bersifat privat. Dengan demikian, hukum berperan penting dalam mengatur kehidupan bermasyarakat dan bernegara, serta memastikan bahwa setiap individu mendapatkan perlindungan yang adil dan merata. seperti halnya dalam perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna usaha didalam konflik pertanahan.

Berdasarkan hal itu juga disebutkan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 bahwa setiap orang berhak mendapatkan pengakuan, Jaminan, Perlindungan, Kepastian hukum yang adil, perlakuan yang sama di hadapan hukum. Dengan kata lain menegaskan bahwa semua warga negara harus diperlakukan sama dalam kehidupan di Indonesia. Hal ini tentunya berlaku juga jika terjadi konflik pertanahan.

Konflik pertanahan di Indonesia adalah masalah klasik yang sudah ada sejak sebelum kemerdekaan, akibat monopoli tanah oleh tuan-tuan tanah dan kebijakan *agrarisch wet* yang memaksa rakyat menyerahkan tanah mereka. Konflik ini semakin kompleks seiring perkembangan ekonomi, sosial, dan politik. Sejak reformasi 1998, masyarakat mulai menuntut kembali hak atas tanah mereka, terutama tanah perkebunan yang telah dikonversi menjadi Hak Guna Usaha (HGU) sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf (e) UUPA.<sup>1</sup>

Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 mengatur penguasaan dan pemanfaatan tanah, implementasinya sering menghadapi kendala. Banyak pemegang hak guna usaha yang merasa hak mereka terancam oleh sengketa dengan pihak lain yang mengklaim hak atas tanah yang sama.

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan atau mengelola suatu tanah atau sumber daya alam dengan tujuan untuk menghasilkan keuntungan atau manfaat ekonomi tertentu, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks hukum pertanahan, hak guna usaha sering kali diberikan oleh negara kepada pihak yang membutuhkan untuk menjalankan kegiatan usaha pertanian, perkebunan, atau kegiatan komersial lainnya yang memerlukan pemanfaatan tanah yang diatur dalam

---

<sup>1</sup> Maria S. W. Sumardjono, et al., *Mediasi sengketa tanah*, Jakarta: Kompas, 2008, hlm. 1

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>2</sup>

Sebagai sumber daya alam yang terbatas, tanah memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi. Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) sering terlibat dalam perselisihan dengan masyarakat lokal, pemerintah, dan pemegang hak lainnya, yang dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan dampak negatif bagi investasi dan pembangunan ekonomi, maka diperlukannya pendaftaran tanah yang sah.<sup>3</sup> Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Namun, pemegang HGU sering menghadapi penggarapan dan klaim masyarakat terhadap areal perkebunan yang berstatus HGU, menyebabkan konflik di berbagai wilayah.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah mencakup wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang hak.<sup>4</sup> Penguasaan hak atas tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dijabarkan lebih lanjut dalam UUPA 1960, yang menggantikan hukum agraria kolonial yang tidak sesuai

---

<sup>2</sup><https://siplawfirm.id/hak-guna-usaha-menurut-aturan-hukum/?lang=id#:~:text=Dasar%20Hukum%20HGU,dalam%20jangka%20waktu%201%20tahun.>

<sup>3</sup>Limbong, S. H. (2013). *Konflik Hak Guna Usaha P.T. Perkebunan Nusantara III Kebun Bandar Betsy di Kecamatan Bandar Huluan Kabupaten Simalungun*. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Yogyakarta. Hlm.2

<sup>4</sup> Boedi Harsono *Hukum Agraria Indoensia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, h. 8.

dengan kepentingan rakyat dan negara. Negara bertindak sebagai kuasa dan petugas bangsa Indonesia dalam mengatur bumi, air, dan ruang angkasa. Pasal 2 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa negara mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa, serta hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum terkait.<sup>5</sup>

Menurut data Badan Pertanahan Nasional (BPN) hingga 2024, terdapat 48.000 kasus konflik pertanahan di Indonesia, dengan 79% di antaranya telah diselesaikan melalui mediasi dan proses pengadilan. Sejauh ini terjadi 241 letusan konflik agraria yang mencakup area seluas 638.188 hektar, tersebar di 346 desa dan melibatkan 135.608 kepala keluarga (KK). Dari jumlah tersebut, 108 konflik (44,8%) melibatkan perusahaan-perusahaan di sektor perkebunan-agribisnis, dengan luas wilayah konflik mencapai 124.545 hektar dan melibatkan 37.553 KK.<sup>6</sup>

Beberapa contoh kasus yang sudah terjadi mengenai konflik pertanahan, pada tahun 2000, terjadi konflik HGU di Kecamatan Blado, Kabupaten Batang, Jawa Tengah, antara PT. Pagilaran dan masyarakat lokal yang mengklaim 450 hektar dari total 1.113 hektar HGU sebagai milik mereka. Kasus serupa terjadi pada tahun 2001 di Desa Nogosari, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember, Jawa Timur, antara PTPN XI

---

<sup>5</sup> *Ibid.*,h. 229.

<sup>6</sup> M Edy Bisri Mustofa, <https://gagasanhukum.wordpress.com/tag/mengurai-akar-konflik-agraria/> diakses pada tanggal 5 Desember 2024

dan masyarakat lokal yang mengokupasi 372 hektar HGU.<sup>7</sup> Kemudian Pada tahun 2008, konflik HGU terjadi di Desa Tanjung Jurung, Kecamatan Tualan Hulu, Kabupaten Kotawaringin Timur, Kalimantan Tengah, antara PT. Adiaksa Dharma Setia (ADS) dan masyarakat yang menuntut ganti rugi lahan seluas 143 hektar.<sup>8</sup>

Konflik di sektor perkebunan mayoritas terjadi di perkebunan kelapa sawit, diikuti oleh perkebunan tebu dan kelapa. Konflik agraria di sektor perkebunan pada tahun 2023 mengakibatkan 252 orang mengalami kriminalisasi, 52 orang mengalami penganiayaan, 2 orang tertembak, dan 3 orang tewas. Indonesia mencatat jumlah konflik agraria tertinggi di antara enam negara Asia lainnya, dengan 241 letusan konflik yang merampas seluas 638.188 hektar tanah pertanian, wilayah adat, wilayah tangkap, dan pemukiman dari 135.608 KK.<sup>9</sup>

Konflik agraria yang berkaitan dengan hak guna usaha juga bisa disebabkan oleh ketimpangan kepemilikan, penguasaan, dan pengelolaan sumber daya alam, kebijakan pemerintah yang tumpang tindih, penyalahgunaan tanah dan pengelolaan sumber daya alam, serta

---

<sup>7</sup> <http://news.liputan6.com/read/50393/warga-pagilaran-tetap-menuntut-lahan-garapandikembalikan>, diunduh tanggal 10 desember 2024

<sup>8</sup> Limbong, S. H. (2013). *Op Cit.*hlm. 4

<sup>9</sup> <http://gagasanhukum.wordpress.com/2012/02/09/mengurai-akar-konflik-agraria>., diunduh tanggal 2 Desember 2024

pelanggaran HAM. Untuk mengatasi konflik HGU, pemerintah daerah dan stakeholder perlu bekerja sama mencari solusi.

Salah satu faktor yang memperburuk konflik tanah adalah kurangnya sosialisasi dan pemahaman masyarakat tentang hak-hak yang diatur dalam UUPA. Banyak masyarakat yang belum sepenuhnya memahami perbedaan antara hak milik, hak guna usaha, dan hak lainnya. Ketidapahaman ini sering dimanfaatkan oleh pihak tertentu untuk melakukan penguasaan tanah secara ilegal, yang kemudian berujung pada sengketa. Dalam konteks global, perlindungan hukum terhadap pemegang HGU juga menjadi perhatian. Beberapa negara telah mengembangkan sistem hukum yang lebih transparan dan responsif terhadap perubahan sosial dan ekonomi. Dengan memahami praktik terbaik dari negara lain, Indonesia dapat mengembangkan kebijakan yang lebih efektif dalam menyelesaikan konflik pertanahan.

Selain itu, peran pemerintah dalam penyelesaian sengketa pertanahan sangat menentukan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai institusi yang berwenang dalam pengelolaan pertanahan diharapkan dapat berfungsi secara optimal dalam melindungi hak-hak pemegang HGU. Namun, sering kali BPN menghadapi tantangan dalam hal birokrasi dan keterbatasan sumber daya. Perlindungan hukum juga berkaitan dengan aspek sosial dan ekonomi. Ketidakpastian hukum dalam penguasaan tanah dapat menghambat investasi dan pertumbuhan ekonomi. Pemegang hak

guna usah yang merasa tidak aman dalam berinvestasi di lahan yang mereka kelola akan cenderung menunda atau menghentikan aktivitas ekonominya, yang pada akhirnya berdampak negatif pada perekonomian lokal.

Dari perspektif hak asasi manusia, perlindungan terhadap pemegang HGU juga penting untuk menjamin hak mereka atas tanah yang telah mereka kelola. Penegakan hak-hak ini harus dilakukan dengan adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, sehingga konflik dapat diminimalisir dan penyelesaian sengketa dapat berlangsung secara damai.

Oleh karena itu, perlindungan hukum sangat penting untuk menjaga kepastian dan keamanan hak-hak pemegang usaha. Berdasarkan uraian diatas, terkait dengan perlindungan hak-hak pemegang usaha, hal tersebut perlu dilakukan kajian yang mendalam, sebab dalam menghadapi konflik pertanahan penelitian ini dapat memberikan rekomendasi untuk perbaikan kebijakan dan praktik hukum yang lebih baik dalam konteks perlindungan hak-hak pemegang hak guna usaha, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) Dalam Konflik Pertanahan Menurut Hukum di Indonesia”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan perumusan masalah diatas penulis berharap dapat mencapai tujuan yaitu :

1. Bagaimana implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna usaha (HGU) dalam konflik pertanahan menurut hukum di Indonesia?
2. Bagaimana kendala-kendala dan solusi perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas penulis berharap dapat mencapai tujuan yaitu :

1. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan menurut hukum di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala-kendala dan solusi perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan dan solusinya.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun secara praktis :

1. Kegunaan Secara Teoritis :

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan bagi ilmu pengetahuan hukum khususnya di bidang hukum perdata dan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna usaha dalam konflik pertanahan.
  - b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi strata 1 di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Kegunaan Secara Praktis
- a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan bagi masyarakat umum sebagai sumber informasi dan bahan masukan ketika menghadapi konflik pertanahan yang melibatkan hak guna usaha.
  - b. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi referensi, literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna usaha dalam konflik pertanahan, serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

## E. Terminologi

### 1. Perlindungan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.<sup>10</sup>

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>11</sup> Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka), hlm. 595.

<sup>11</sup> . Satjipto Rahardjo, Ilmu hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000). hlm. 53

<sup>12</sup> Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id.

## 2. Hukum

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.<sup>13</sup>

## 3. Pemegang/pemilik

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pemegang diartikan sebagai orang yang memegang atau menerima lebih lanjut mengenai suatu hak pemegang Hak Guna Usaha (HGU) adalah pihak atau individu yang diberikan hak oleh negara untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah negara dengan tujuan untuk usaha pertanian, perkebunan, atau kehutanan.<sup>14</sup> Hak Guna Usaha ini merupakan salah

---

<sup>13</sup> Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, ( Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008 ), h. 25-43.

<sup>14</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). "Pemegang." Diakses dari KBBI.

satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam hukum agraria di Indonesia. Pemegang HGU memiliki kewajiban untuk menggunakan tanah sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, serta menjaga dan mengelola tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk membayar pajak dan mematuhi peraturan lingkungan yang ada.<sup>15</sup>

#### 4. Hak Guna Usaha

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b dan Pasal 28 ayat (1) UUPA, disebutkan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku. Hak Guna Usaha diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini, yang bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata). Lembaga erfpacht ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II KUH Perdata Stb.1847 No.2386.<sup>16</sup>

#### 5. Konflik

Secara etimologi, konflik berasal dari bahasa latin yakni configere yang artinya saling memukul. Konflik adalah suatu tindakan salah satu pihak yang berakibat menghalangi, menghambat, atau mengganggu pihak lain yang mana hal ini dapat terjadi antar kelompok

<sup>15</sup> <https://www.hukumonline.com/>

<sup>16</sup> Pasal 16 UUPA. Pasal 720 s/d Pasal 736 KUH Perdata Stb.1847 No.23 Pasal 720 KUH Perdata

masyarakat atau dalam hubungan antar individu.<sup>17</sup> Konflik juga didefinisikan sebagai interaksi sosial antar individu atau kelompok yang lebih dipengaruhi oleh perbedaan daripada persamaan. Konflik juga diartikan sebagai pertentangan antar banyak kepentingan, nilai, tindakan atau arah serta sudah merupakan bagian yang menyatu sejak kehidupan ada.<sup>18</sup>

Soerjono Soekanto berpandangan bahwa konflik merupakan suatu proses sosial dimana orang perorang atau kelompok manusia berusaha untuk memenuhi tujuannya dengan jalan menentang pihak lawan yang disertai ancaman dan atau kekerasan.<sup>19</sup>

#### 6. Pertanahan

Pertanahan adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Antonius Atosokhi Gea, dkk., 2002, Relasi Dengan Sesama, Elex Media Komputindo, Jakarta, hlm 175

<sup>18</sup> *Ibid*, hal.180

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, 2006, Sosiologi Suatu Pengantar, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 91

<sup>20</sup> James Yoseph Palenewen, 2022, "Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia", Penerbit Widina Media Utama.

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah-langkah yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan informasi, mengembangkan, atau menguji kebenaran dengan metode ilmiah yang digunakan dalam penelitian dan penyusunan skripsi ini. Metode ilmiah ini menggabungkan pendekatan rasional dan empiris.<sup>21</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan manusia sebaik mungkin. Kegiatan penelitian dilakukan dengan metode tertentu sehingga hasilnya dapat dipertanggungjawabkan. Penulis menggunakan metode-metode yang umum dalam penelitian hukum. Adapun metode-metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan permasalahan yang diajukan, Peneliti menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan hukum yang menggunakan teori dan konsep legis positivis. Konsep ini melihat hukum sebagai norma tertulis yang dibuat oleh lembaga berwenang dan bersifat mandiri serta terpisah dari kehidupan masyarakat.<sup>22</sup>

Metode ini mengkaji hukum tertulis dengan berbagai aspek seperti teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi,

---

<sup>21</sup>Djiwandono, P.I, 2016, *Meneliti itu Tidak Sulit: Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Bahasa*, Deepublish Publisher, Yogyakarta, hlm. 201

<sup>22</sup> Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang. Hlm 295.

lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu perundangan.<sup>23</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif. Deskriptif merupakan penelitian yang dilakukan dengan mendeskripsikan secara rinci mengenai fakta dan data yang ditemukan tentang keadaan atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>24</sup> Penelitian bersifat deskriptif memiliki tujuan mendeskripsikan, menjelaskan, serta memaparkan hasil dari permasalahan yang diangkat penulis.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data sangat penting untuk keberhasilan dalam penelitian, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan yang didapat dengan mengumpulkan berbagai peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, internet dan bahan-bahan lain yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

Data sekunder dapat dibedakan menjadi :

- 1) Bahan Hukum Primer

---

<sup>23</sup> Soekanto Soerjono, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm 10

<sup>24</sup> Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, hlm.

Bahan-bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
  - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - f) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer berupa hasil penelitian dalam bentuk buku-buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, karya ilmiah maupun pendapat para pakar hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang menjelaskan serta memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum) dan ensikloperdia.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Untuk mengumpulkan data yang dimaksud diatas, maka penulis akan melakukan penelitian ini menggunakan metode pustaka (*Library Research*). Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan dalam penelitian ini.

#### **5. Metode Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efisien sehingga memudahkan interpretasi data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian. Untuk itu, data dalam penelitian ini akan diuraikan ke dalam bentuk kalimat-kalimat yang tersusun secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan sebagai jawaban singkat atas pokok bahasan dan rumusan masalah.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini agar lebih sistematis dan terarah maka penulis membuat susunan garis besar sub bab yang dapat memberikan representasi secara garis besar yang bertujuan untuk mempermudah pengkajian dan penelitian mengenai materi secara keseluruhan dari hasil penelitian. Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 bab, yaitu:

## BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang tinjauan umum mengenai perlindungan hukum, meliputi: pengertian perlindungan hukum, dasar hukum perlindungan hukum, lembaga perlindungan hukum, tantangan dalam perlindungan hukum dan perlindungan hukum dalam hukum Islam. Tinjauan umum mengenai hak guna usaha meliputi: pengertian hak guna usaha, dasar hukum hak guna usaha, jangka waktu hak guna usaha, subjek dan objek hak guna usaha, kewajiban pemegang hak guna usaha, pendaftaran hak guna usaha, peralihan dan pengakhiran hak guna usaha. Tinjauan umum mengenai konflik pertanahan meliputi: pengertian konflik pertanahan, penyebab konflik pertanahan, dampak konflik pertanahan.

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, penulis menyajikan hasil dari penelitian yang membahas tentang implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna usaha dalam konflik pertanahan menurut hukum di Indonesia dan upaya yang dapat dilakukan untuk

meningkatkan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan.

#### BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini penulis memberikan kesimpulan dan saran dari hasil analisis penulis terkait dengan permasalahan yang telah dikaji oleh penulis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Secara terminologi perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) kata yakni perlindungan dan hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yang dimaksud dengan perlindungan adalah tempat berlindung atau perbuatan (hal dan lainnya) memperlindungi.<sup>25</sup>

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>26</sup>

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

---

<sup>25</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI Online), dilansir pada laman <https://kbbi.web.id/perlindungan> yang diakses pada Kamis, 09 Januari 2025 pukul 22.42 WIB.

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, 1984 Pengantar Penelitian Hukum, UI Press. Jakarta, hlm 133

Di Indonesia, perlindungan hukum dituangkan dalam berbagai peraturan, baik perundang-undangan atau peraturan lainnya yang sejenis. Beberapa ahli juga turut mendefinisikan perlindungan hukum. Diantaranya menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>27</sup> Sedangkan menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum,<sup>28</sup> dan merupakan perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.<sup>29</sup>

## **2. Dasar Hukum Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah suatu sistem yang dibentuk untuk memberikan kepastian dan jaminan terhadap hak-hak individu maupun kelompok, baik dalam ranah pribadi, sosial, maupun ekonomi. Negara sebagai penyelenggara pemerintahan memiliki kewajiban untuk melindungi segenap warga negaranya, dan hal ini tercermin dalam

---

<sup>27</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000). hlm. 53

<sup>28</sup> Philipus M. Hadjon, 2011, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 10.

<sup>29</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2.

berbagai norma dan peraturan yang ada. Di Indonesia, dasar hukum perlindungan hukum diatur dalam berbagai ketentuan konstitusional dan legislasi, yang mencakup baik undang-undang dasar maupun regulasi yang lebih spesifik.

Dasar hukum utama perlindungan hukum bagi warga negara Indonesia adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang menjamin hak-hak dasar setiap individu. Dalam pasal 28A sampai dengan 28J, konstitusi Indonesia menyebutkan hak-hak yang harus dilindungi oleh negara, mulai dari hak untuk hidup, hak kebebasan pribadi, hingga hak untuk mendapatkan perlakuan yang sama di hadapan hukum. Negara juga dimandatkan untuk menciptakan sistem hukum yang dapat mengatur masyarakat secara adil dan merata.<sup>30</sup>

Di luar konstitusi, perlindungan hukum juga diatur dalam berbagai undang-undang sektoral yang mengatur hak dan kewajiban warga negara dalam berbagai aspek kehidupan. Salah satu undang-undang yang sangat penting adalah Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Undang-undang ini mengatur tentang pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia yang harus dihormati oleh semua pihak, baik oleh negara, masyarakat, maupun individu lainnya.

---

<sup>30</sup>Koto, I., Hanifah, I., Perdana, S., & Nadirah, I. 2023. Perlindungan Hukum Atas Kekayaan Intelektual Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Yuridis*, 10(2), 66-73.

Perlindungan hukum bagi masyarakat juga diwujudkan melalui sistem peradilan yang adil dan transparan. Di Indonesia, lembaga peradilan yang termasuk dalam sistem hukum terdiri dari Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, serta pengadilan-pengadilan di bawahnya yang berfungsi untuk menyelesaikan sengketa hukum, baik itu sengketa perdata, pidana, administrasi negara, maupun lainnya. Dengan demikian, dasar hukum perlindungan hukum di Indonesia sangat mendalam dan mencakup banyak aspek kehidupan, baik dari sisi individual maupun kolektif.<sup>31</sup>

Ketentuan-ketentuan lain yang juga menjadi dasar dari perlindungan hukum adalah:<sup>36</sup>

- a. Pasal 27 Ayat 1 UUD Negara RI Tahun 1945;
- b. Pasal 28I ayat 4 UUD Negara RI Tahun 1945; dan
- c. Pasal 71 UU Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

### **3. Lembaga Perlindungan Hukum**

Lembaga perlindungan hukum di Indonesia merupakan struktur yang dibentuk oleh negara untuk menjalankan fungsi perlindungan hukum terhadap warga negara. Lembaga-lembaga ini memiliki tugas dan kewajiban yang sangat penting dalam menjaga dan menjamin hak-hak individu serta memastikan bahwa setiap pelanggaran terhadap hak tersebut dapat diselesaikan dengan adil. Beberapa lembaga

---

<sup>31</sup>Paradias, R., & Soponyono, E. 2022. Perlindungan hukum terhadap korban pelecehan seksual. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(1), 61-72.

perlindungan hukum yang ada di Indonesia antara lain adalah Mahkamah Agung, Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM), Ombudsman Republik Indonesia, serta berbagai lembaga lainnya yang memiliki peran dalam menciptakan sistem hukum yang baik dan adil.<sup>32</sup>

Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah lembaga tertinggi dalam sistem peradilan di Indonesia. Sebagai lembaga yang memiliki kewenangan untuk mengadili perkara kasasi, Mahkamah Agung berfungsi sebagai pengawal keadilan dan kepastian hukum. Mahkamah Agung memiliki peran penting dalam menjamin perlindungan hak-hak konstitusional warga negara, termasuk memberikan putusan yang bersifat final dan mengikat bagi sengketa hukum yang terjadi di tingkat yang lebih rendah. Dalam menjalankan fungsi ini, Mahkamah Agung juga berperan dalam menafsirkan ketentuan-ketentuan hukum, sehingga memberikan pedoman bagi pengadilan di bawahnya untuk memutuskan perkara dengan seadil-adilnya.

Selain itu, Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) juga merupakan lembaga yang sangat penting dalam memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Komnas HAM

---

<sup>32</sup>Putra, C. A. G., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. 2023. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(1), hlm 13-19.

memiliki tugas untuk melakukan pemantauan, penyelidikan, dan penyelidikan terhadap dugaan pelanggaran hak asasi manusia di Indonesia. Komnas HAM juga memberikan rekomendasi kepada pemerintah untuk memperbaiki kebijakan-kebijakan yang dapat merugikan hak-hak dasar warga negara. Lembaga ini memiliki kewenangan untuk melakukan investigasi terhadap kasus-kasus pelanggaran HAM, baik yang terjadi di dalam negeri maupun di luar negeri, yang melibatkan warga negara Indonesia.

Ombudsman Republik Indonesia merupakan lembaga negara yang memiliki fungsi untuk mengawasi penyelenggaraan pelayanan publik, serta melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang dan penyalahgunaan wewenang oleh aparat pemerintah. Ombudsman berperan dalam menerima laporan pengaduan dari masyarakat yang merasa dirugikan oleh tindakan penyelenggara negara. Lembaga ini bertugas memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, terutama dalam hal memastikan bahwa pelayanan publik yang diterima oleh warga negara berlangsung secara adil, transparan, dan sesuai dengan peraturan yang ada.<sup>33</sup>

Selain lembaga-lembaga negara tersebut, berbagai organisasi non-pemerintah (LSM) juga memiliki peran penting dalam perlindungan hukum. LSM yang bergerak di bidang hak asasi manusia,

---

<sup>33</sup>Koto, I. (2021, November). Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Terorisme. In *Prosiding Seminar Nasional Kewirausahaan* (Vol. 2, No. 1, pp. 1052-1059).

lingkungan hidup, maupun perlindungan sosial lainnya sering kali berkolaborasi dengan pemerintah maupun masyarakat untuk memperjuangkan keadilan dan perlindungan bagi mereka yang terpinggirkan. LSM-LSM ini juga memberikan pendidikan hukum kepada masyarakat agar mereka memahami hak-hak mereka dan dapat menuntut perlindungan yang sesuai.

#### 4. Perlindungan Hukum Ditinjau dari Hukum Islam

Islam hadir sebagai Rahmatan lil-`aalamiin yang memberikan ketenangan bagi seluruh umat manusia, terkhusus untuk umat Islam. Layaknya konstitusi di Indonesia yang menjamin hak-hak warga negara, Islam pun demikian. Allah berfirman dalam Q.S. Al- Ma`idah ayat 8 yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا كُوْنُوْا قَوّٰمِيْنَ ۙ لِلّٰهِ شُهَدَآءٌ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍۭ عَلٰٓى اَلَّا تَعْدِلُوْا ۗ اَعْدِلُوْا هُوَ اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۭ يَّمَّا تَعْمَلُوْنَ ﴿٨﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman hendaklah kalian menjadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) Karena Allah, menjadi saksi dengan adil. dan janganlah sekali-kali kebencian kalian terhadap sesuatu kaum, mendorong kalian untuk berlaku tidak adil. berlaku adillah, Karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kalian kerjakan.”

Ayat tersebut menjelaskan bahwa setiap manusia memiliki hak yang sama seperti: hak untuk hidup, hak untuk memperoleh pekerjaan yang layak, bahkan hak untuk beribadah, dan tentu hak untuk mendapat perlindungan dari negara.

Dalam Islam, perlindungan hukum juga digambarkan dalam salah satu teori, yakni Teori Muqasid Al-Syari'ah. Teori Muqasid Al-Syari'ah adalah sebuah teori yang memberikan pandangan terhadap perlindungan hukum dalam Islam. Dalam teori ini, para ulama membagi 5 (lima) dasar klasifikasi, yaitu:<sup>34</sup>

- a. Hifz al-Dīn (penjagaan agama);
- b. Hifz al-Nafs (penjagaan nyawa);
- c. Hifz al-Māl (penjagaan harta);
- d. Hifz al-Aql (penjagaan akal);
- e. Hifz al-Nasl (penjagaan keturunan), dan sebagian ulama menambahkan Hifz al-Ird (penjagaan kehormatan).

## **5. Tantangan dalam Perlindungan Hukum**

Meski Indonesia memiliki berbagai dasar hukum dan lembaga perlindungan hukum yang sudah mapan, implementasi dari perlindungan hukum tersebut masih menghadapi banyak tantangan yang perlu diatasi. Salah satu tantangan terbesar adalah kurangnya kesadaran hukum di kalangan masyarakat. Banyak warga negara yang

---

<sup>34</sup> Jaser, "Auduh, 2013, Al-Maqashid untuk Pemula, Diterjemahkan oleh Ali Abdelmon'im, Suka Pres, Yogyakarta, hlm.8.

belum memahami sepenuhnya hak-haknya, baik yang bersifat dasar maupun yang lebih spesifik. Hal ini membuat banyak kasus pelanggaran hak yang tidak terdeteksi atau tidak diadukan kepada pihak berwenang. Misalnya, dalam kasus kekerasan dalam rumah tangga atau kekerasan terhadap anak, sering kali korban merasa takut atau malu untuk melapor, sehingga hak-hak mereka terabaikan.

Selain itu, sistem peradilan di Indonesia juga seringkali menghadapi kendala dalam hal kecepatan dan efisiensi. Banyak perkara hukum yang tertunda lama karena prosedur yang rumit, keterbatasan sumber daya manusia dan anggaran di lembaga-lembaga peradilan, serta kurangnya kesamaan interpretasi terhadap ketentuan hukum. Keterlambatan dalam penyelesaian perkara dapat menyebabkan ketidakadilan bagi pihak yang terlibat, baik itu pihak yang mencari keadilan maupun pihak yang bersalah. Hal ini juga mengarah pada munculnya ketidakpercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada.<sup>35</sup>

Tantangan lain yang dihadapi dalam perlindungan hukum adalah ketimpangan akses terhadap keadilan. Masyarakat yang tinggal di daerah-daerah terpencil atau yang memiliki latar belakang ekonomi yang kurang mampu sering kali kesulitan untuk mengakses layanan hukum. Mereka mungkin tidak mampu untuk membayar biaya advokat

---

<sup>35</sup>Tedi Sudrajat, S. H., & Endra Wijaya, S. H. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. Bumi Aksara.

atau tidak memiliki pengetahuan tentang prosedur hukum yang berlaku. Akibatnya, mereka lebih rentan terhadap tindakan sewenang-wenang dan pelanggaran hak asasi manusia yang tidak terdeteksi oleh pihak berwenang.

Masalah korupsi juga menjadi tantangan serius dalam perlindungan hukum. Dalam beberapa kasus, aparat penegak hukum yang seharusnya menjaga dan menegakkan keadilan justru terlibat dalam praktik korupsi. Korupsi dapat merusak integritas sistem peradilan dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga-lembaga hukum yang ada. Masyarakat yang menyaksikan ketidakadilan dan penyalahgunaan wewenang oleh aparat hukum sering kali merasa frustrasi dan kehilangan kepercayaan terhadap sistem hukum yang ada.

Tantangan lainnya adalah adanya konflik kepentingan antara berbagai pihak dalam proses pembuatan kebijakan atau hukum. Kepentingan politik, ekonomi, atau pribadi dapat memengaruhi keputusan yang diambil oleh pembuat kebijakan atau hakim, yang pada gilirannya dapat merugikan pihak-pihak tertentu dalam masyarakat. Misalnya, kebijakan yang lebih menguntungkan kelompok tertentu atau keputusan hukum yang bias terhadap pihak yang memiliki kekuasaan dan pengaruh. Keadaan ini bisa memperburuk ketidakadilan sosial dan menghambat upaya perlindungan hukum yang adil.

Akhirnya, globalisasi dan perkembangan teknologi juga membawa tantangan baru dalam perlindungan hukum. Fenomena globalisasi telah memperluas ruang lingkup pelanggaran hak asasi manusia, yang kini tidak hanya terjadi di tingkat nasional, tetapi juga melibatkan kepentingan internasional. Masalah-masalah seperti perdagangan manusia, kejahatan siber, dan pelanggaran hak atas privasi sering kali melampaui batas negara dan memerlukan kerjasama internasional untuk penanganannya. Perkembangan teknologi yang pesat juga memunculkan masalah baru, seperti penyalahgunaan data pribadi atau kejahatan dunia maya yang membutuhkan regulasi yang cepat dan efektif.<sup>36</sup>

Perlindungan hukum di Indonesia adalah suatu sistem yang sangat penting untuk menjaga hak-hak dasar warga negara dan menciptakan keadilan. Dasar hukum yang ada memberikan landasan yang kuat, sementara lembaga perlindungan hukum berperan besar dalam mengimplementasikan perlindungan tersebut. Namun, berbagai tantangan, seperti kurangnya kesadaran hukum, ketimpangan akses terhadap keadilan, korupsi, dan perkembangan global, masih menjadi hambatan dalam mewujudkan sistem hukum yang benar-benar adil bagi semua pihak. Oleh karena itu, penting bagi negara, lembaga-lembaga hukum, dan masyarakat untuk terus berkolaborasi dalam memperbaiki

---

<sup>36</sup>Arifin, Z., & Iqbal, M. 2020. Perlindungan Hukum Terhadap Merek Yang Terdaftar. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(1), hlm 47-65.

sistem perlindungan hukum demi tercapainya keadilan yang sesungguhnya.

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

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

Hak Guna Usaha yang dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b dan Pasal 28 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan berlaku. Hak Guna usaha yang diberikan oleh negara kepada Perusahaan pertanian, perikanan, atau Perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia. Luasnya hak guna usaha paling sedikit 5 hektar dengan ketentuan apabila lebih dari 25 hektar maka harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.<sup>37</sup> Pola penggunaan atau penguasaan hak atas tanah yang sifatnya hak guna usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat sekunder karena kedudukannya berada di bawah hak milik atas tanah. Adanya Hak Guna Usaha diperuntukkan sebagai pemenuhan terhadap kebutuhan masyarakat modern, yang bukan termasuk hak *erfpacht* dari Kitab Undang-undang Hukum

---

<sup>37</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 17.

Perdata. Saat ini, lembaga *erfpacht* tidak digunakan melalui pencabitan ketentuan-ketentuan dalam Buku Ke II KUH Perdata. Ciri-ciri Hak Guna Usaha dalam UUPA diantaranya sebagai berikut.

1. Hak guna usaha termasuk dalam hak atas tanah yang kuat yaitu tidak mudah untuk dilakukan penghapusan dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain sehingga hak guna usaha harus didaftarkan (Pasal 32 UUPA).
2. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan oleh pemegang hak kepada pihak lain (Pasal 28 ayat (3)).
3. Hak guna usaha jangka waktunya terbatas, pada suatu waktu pasti akan berakhir (Pasal 29).
4. Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (hipotek) (Pasal 33).
5. Hak guna usaha dapat dilepas oleh pemegang hak guna usaha, sehingga tanah hak guna usaha tersebut menjadi tanah negara (Pasal 34 huruf c).
6. Hak guna usaha hanya dapat diberikan guna keperluan usaha pertanian, perikanan, dan peternakan (Pasal 28 ayat (1)).<sup>38</sup>

Hak guna usaha diadakan sebagai dukungan terhadap usaha-usaha di bidang agrarian, khususnya usaha pertanian, perikanan, atau peternakan yang diberikan fasilitas penggunaan tanah negara dalam

---

<sup>38</sup> Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 1991), hlm. 259.

bentuk hak guna usaha. Hak guna usaha dilatarbelakangi adanya pemberdayaan masyarakat untuk terlibat langsung dalam usaha-usaha di bidang agrarian dengan semangat kebersamaan, dari masyarakat, oleh masyarakat, untuk masyarakat. Hal ini mengacu untuk membantu pemerintah dalam pengelolaan sumber daya alam di Indonesia dengan tetap memperhatikan keadilan dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 UUD NRI 1945.<sup>39</sup> Hak guna usaha termasuk sebagai hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi hak guna usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Artinya, hak guna usaha terbatas daya berlakunya meskipun dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa hak guna usaha sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jadi tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.<sup>40</sup>

Tanah hak guna usaha merupakan tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara, artinya tidak ada pihak lain di atas itu. Pernyataan bahwa tanah negara yang diberikan hak guna usaha ditentukan sebagai berikut. *Pertama*, tanah negara sebagai Kawasan

---

<sup>39</sup> Ni Ketut Sri Parwati, Sudjito, "Politik Hukum Pemberian Hak Guna Usaha Setelah Berlakunya Undang-undang Penanaman Modal Nomor 25 Tahun 2007 dan Implikasinya Terhadap Nasib Petani", *Mimbar Hukum*, Vol. 21, No. 1, 2009, hlm. 145

<sup>40</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 110.

hutan yang dalam kategori hutan produksi (bukan hutan lindung dan hutan konservasi) yang kemudian dialihkan statusnya dari hutan produksi menjadi lahan yang dapat dijadikan sebagai perkebunan, pertanian, perikanan, dan peternakan. *Kedua*, apabila keinginan investor untuk menginvestasikan modalnya dalam sektor perkebunan berada di atas lahan atau tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu, harus dilakukan pelepasan hak kepada negara disertai permohonan pemilikan hak. Apabila alas hak yang melekat pada tanah dimaksud adalah hak milik, maka harus dilakukan dengan pengadaan tanah dengan ganti kerugian dibebankan kepada pemohon hak guna usaha.<sup>41</sup> Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Apabila seseorang ingin memiliki hak guna usaha maka harus mengajukan permohonan pemberian hak guna usaha ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika seluruh persyaratan permohonan hak guna usaha tersebut dipenuhi maka BPN dapat 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 bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya hak guna usaha oleh subjek hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 31 UUPA *jo.* Pasal 6 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

---

<sup>41</sup> Janri Wolden Halomoan Sirait, 2017, "Implementasi Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha", *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, Vol. 14, Nomor 2, hlm. 133

Asal tanah hak guna usaha apabila tanah hak guna usaha berupa tanah maka harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti rugi oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya akan mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional. Selain dapat dialihkan dan beralih, hak guna usaha dapat beralih melalui pewarisan yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat kematian pemegang hak guna usaha oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, dan sertifikat hak guna usaha yang bersangkutan. Sedangkan hak guna usaha yang dialihkan melalui mekanisme jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal Perusahaan yang harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus yang ditunjuk oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan Lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.<sup>42</sup>

## **2. Dasar Hukum Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha secara garis besar mengacu pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai bagian aturan pertanahan di Indonesia yang memiliki tujuan sebagai berikut.

---

<sup>42</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 103.

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan Makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>43</sup>

Hak guna usaha diatur pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah mengenai pemberian hak guna usaha berkaitan dengan subjek hak guna usaha, tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha, terjadinya hak guna usaha, jangka waktu hak guna usaha, kewajiban dan hak pemegang hak guna usaha, pembebanan hak guna usaha, peralihan hak guna usaha, serta hapusnya hak guna usaha,

### **3. Jangka Waktu Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha diberikan jangka waktu paling lama selama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama selama 25 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 29 UUPA. Adapun perpanjangan waktu terhadap Perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama adalah tidak lebih dari 35 tahun menurut Pasal 29 ayat (2).

---

<sup>43</sup> Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1997), hlm. 22.

Setelah jangka waktu sekaligus perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama sesuai dengan peruntukan dan keadaan lahan tersebut. Perpanjangan dan pembaharuan jangka waktu Hak Guna Usaha dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna usaha wajib memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.

- a. Tanah masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.<sup>44</sup>

#### **4. Subjek dan Objek Hak Guna Usaha**

Subjek Hak Guna Usaha merupakan pemegang yang memiliki hak dalam menggunakan suatu usaha atas tanah yang telah cakap secara hukum. Prinsip subjek hukum pada hakikatnya merujuk pada setiap orang (*natuurlijk persoon*). Apabila dikaitkan dengan kemampuan menjunjung hak dan kewajiban, orang akan menjadi subjek hukum jika perorangan mampu mendukung hak dan kewajibannya. Artinya, orang-orang yang belum dewasa, orang di bawah perwalian dan orang-orang yang dicabut hak-hak keperdataannya tidak dapat digolongkan dalam konteks kemampuan menjunjung hak dan kewajiban. Subjek Hak Guna

---

<sup>44</sup> Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari, Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, (Solo: Pustaka Iltizam, 2017), hlm. 75

Usaha diatur dalam Pasal 30 UUPA diantaranya Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum.

Pada dasarnya, Warga Negara Indonesia memiliki kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum, misalnya melakukan perjanjian atau perbuatan hukum lain berkaitan dengan tanah atau hak-hak atas tanah. Syarat-syarat yang wajib dipenuhi oleh Warga Negara Indonesia sebagai subjek hukum Hak Guna Usaha meliputi telah berusia 21 tahun (telah dewasa atau cakap hukum), dan tidak berada di bawah pengampuan. Adapun untuk badan hukum adalah sesuatu yang berhubungan dengan subjek hukum orang. Hal ini karena badan hukum hanya dapat bergerak apabila dibantu oleh subjek hukum orang dan tidak dapat dikenakan hukuman penjara kecuali denda. Syarat yang wajib dipenuhi oleh badan hukum sebagai subjek hukum meliputi didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia serta bertempat dan berkedudukan di Indonesia. Bagi pemegang yang tidak memenuhi suaranya sebagai subjek hak guna usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila tidak dilakukan maka hak guna usahanya akan hapus karena hukum kemudian tanah tersebut menjadi tanah negara.

Objek Hak Guna Usaha yaitu Tanah Negara yang diberikan kepada pemegang hak guna usaha. Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak ada hak-hak lain untuk tanah tersebut. Tidak semua tanah negara dapat dijadikan sebagai objek

dari hak guna usaha. Tanah yang dikecualikan sebagai hak guna usaha seperti tanah yang sebelumnya sudah menjadi perkampungan rakyat, tanah yang telah diusahakan oleh rakyat secara menetap dan tanah yang diperlukan oleh pemerintah. Konsep luas tanah yang digunakan sebagai hak guna usaha menurut Pasal 28 ayat (2) UUPA adalah luas minimum tanah yang diberikan sebesar 5 hektar, sedangkan luas maksimumnya sebesar 25 hektar bagi perseorangan. Sedangkan untuk badan hukum luasnya minimal 5 hektar dan luas maksimalnya dapat ditetapkan langsung oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 28 ayat (2) UUPA *jo.* Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.<sup>45</sup>

#### **5. Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang kemudian memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Kewajiban pemegang hak guna usaha diatur dalam Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa,

“Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:

- a. melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam

---

<sup>45</sup> Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, (Medan: Undhar Press, 2020), hlm. 55

- keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan.
- b. mengusahakan tanah hak guna usaha bik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.
  - c. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha.
  - d. memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
  - e. memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung.
  - f. mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (*high conservation value*) dalam hal areal konservasi berada pada areal hak guna usaha.
  - g. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.
  - h. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang.
  - i. memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luar tanah yang diberikan hak guna usaha, dalam hal pemegang hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan.
  - j. menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha.

- k. melepaskan hak atas tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- l. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang hak pengelolaan, setelah hak guna usaha hapus<sup>46</sup>.

## 6. Pendaftaran Hak Guna Usaha

Hak guna usaha yang diberikan di atas tanah negara wajib didasarkan pada keputusan hak oleh Menteri sementara hak guna usaha yang diberikan di atas tanah hak pengelolaan didasarkan pada keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan yang keduanya dibuat secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 23 PP No. 18 Tahun 2021<sup>47</sup>. Kemudian diatur dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 bahwa “pemberian hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pendaftaran ini kemudian menjadi sebuah hal yang wajib untuk dicatat dalam buku tanah kantor pertanahan terkait pemberian, perpanjangan atau pembaharuan, maupun peralihan hak guna usaha<sup>48</sup>.

---

<sup>46</sup> Agung Aulia Tama and others, ‘One State Two System: Kedudukan Dan Kewenangan Pemerintah Desa Bah Butong 1 Di Tengah Lahan GHU Dalam Hal Mencapai Kesejahteraan Masyarakat’, *Community Development Journal*, 4.4 (2023), 6933–39.

<sup>47</sup> Nusriina Milla Sharfinda, Antikowati, and Bhim Prakoso, ‘Kepastian Hukum Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan’, *Mimbar Yustitia*, 7.2 (2023), 144–62.

<sup>48</sup> Sulistiyono, ‘Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten’, *Dinamika Hukum*, 10.2 (2019), 149.

Pendaftaran hak atas tanah khususnya hak guna usaha pertama kali diatur dalam *Staatsblad* 1875 No. 183 jo. *Staatsblad* 1879 Nomor 164 tentang Ketentuan Umum Mengenai Pengukuran-Pengukuran Kedaster di Indonesia. Kemudian diatur pula dalam UUPA yang ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>49</sup>. Pengaturan terbaru mengenai pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021 yang menyebutkan dalam Pasal 84 ayat (1) bahwa “penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik”. Hasil dari pendaftaran tanah inilah yang kemudian dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan dan alat bukti yang sah jika suatu hari nanti terjadi sengketa atau konflik pertanahan.

Berikut adalah tata cara pendaftaran hak guna usaha yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah<sup>50</sup>:

- a. Mempersiapkan dokumen yang menjadi syarat permohonan.

Dokumen syarat permohonan diatur dalam Pasal 64 yang meliputi dokumen mengenai pemohon dan tanahnya. Dokumen mengenai

---

<sup>49</sup> Cindy Engeline Watung, ‘Tinjauan Yuridis Mengenai Perpanjangan Hak Guna Usaha Dengan Pemerintah Sebagai Pemilik Hak Pengelolaan’, *Lex Privatum*, 9.1 (2021), 46–53.

<sup>50</sup> Kurnia Rheza Randy Adinegoro, ‘Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia’, *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 4.2 (2023), 130–43.

pemohon terdiri atas identitas pemohon atau surat kuasa serta akta pendirian dan perubahan terakhir atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP) jika pemohon adalah badan hukum. Kemudian dokumen syarat mengenai tanahnya terdiri atas sertifikat maupun dokumen sah lainnya yang dapat membuktikan penguasaan atau alas haknya, daftar dan peta perolehan tanah, serta peta bidang tanah. Beberapa dokumen lain yang harus dipersiapkan diantaranya adalah:

- 1) Dokumen perizinan;
  - 2) Dokumen perencanaan, peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
  - 3) Bukti perpajakan;
  - 4) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah; dan
  - 5) Surat pernyataan pemilik manfaat.
- b. Pemohon menyerahkan dokumen persyaratan tersebut kemudian melakukan pembayaran dan setelahnya Panitia B akan melakukan pemeriksaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 65 ayat (1);
- c. Keputusan pemberian Hak Guna Usaha dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan maupun Menteri dimana kedua pihak akan menerbitkan keputusan pemberian hak guna usaha atau keputusan penolakan permohonan dokumen usaha berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia B serta Kepala Seksi sebagaimana diatur dalam Pasal 66 hingga Pasal 69;

- d. Penerbitan sertifikat Hak Guna Usaha dilakukan setelah dilakukan pembayaran pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dibayarkan oleh pemohon;
- e. Setelah mendapatkan sertifikat hak guna usaha, pemegang hak harus memenuhi kewajiban sebagai pemegang hak seperti menggunakan dan mengelola tanah sesuai dengan rencana penggunaan serta melaporkan aktivitas penggunaan kepada kantor pertanahan setempat.

#### **7. Peralihan dan Pengakhiran Hak Guna Usaha**

Diatur dalam Pasal 30 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 bahwa “Hak guna usaha dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya”. Pengakhiran hak guna usaha diatur dalam Pasal 34 UUPA yang menyebutkan bahwa,

“Hak guna usaha hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi;
- 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)<sup>51</sup>.

Pada poin huruf (g) yang dimaksud adalah ketika orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna usaha. Kemudian pengakhiran atau hapusnya hak guna usaha secara terperinci diatur lebih lanjut dalam Pasal 31 PP No. 18 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa,

“Hak guna usaha hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - 1) tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan/atau Pasal 28;
  - 2) cacat administrasi; atau
  - 3) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;

---

<sup>51</sup> Santoso Urip, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015).

- h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna usaha di atas tanah hak pengelolaan; atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak”.

## C. Tinjauan Umum Konflik Pertanahan

### 1. Pengertian Konflik Pertanahan

Konflik secara kebahasaan diartikan sebagai suatu bentuk perbedaan atau pertentangan ide, pendapat, faham, dan kepentingan yang terjadi diantara kedua belah pihak atau lebih<sup>52</sup>. Konflik dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia artinya adalah segala sesuatu percecokan, perselisihan, pertentangan, ketegangan atau pertentangan di dalam cerita rekaan atau drama (pertentangan antara dua kekuatan, pertentangan dalam diri satu tokoh, pertentangan antara dua tokoh, dan sebagainya<sup>53</sup>. Badan Pertanahan Nasional (BPN) membagi kasus pertanahan menjadi konflik, sengketa, dan perkara. Konflik pertanahan merupakan permasalahan pertanahan yang memiliki cakupan atau aspek sosial dan politik yang lebih luas jika dibandingkan dengan sengketa dan perkara dimana biasanya melibatkan kepentingan antar kelompok. Para pihak yang dimungkinkan terlibat dalam sebuah konflik pertanahan adalah orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi,

<sup>52</sup> Sumarjono, *Konflik Agraria: Pengelolaan Sumber Daya Air* (Yogyakarta: APMD Press, 2013).

<sup>53</sup> Dendy Sugono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Kamus Pusat Bahasa Depdiknas, 2008).

badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

Secara normatif pengertian mengenai konflik pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 3 bahwa “Konflik pertanahan yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas”.

## **2. Penyebab Konflik Pertanahan**

Penyebab secara umum terjadinya konflik pertanahan adalah karena adanya perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan, dan nilai antara dua pihak atau lebih mengenai status tanah, status penguasaan, status kepemilikan, atau status keputusan mengenai kepemilikan atas tanah tertentu yang berkepanjangan dan telah dianggap mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak atau bahkan seluruh pihak jika permasalahan tersebut tidak segera diselesaikan<sup>54</sup>.

Konflik pertanahan timbul akibat adanya benturan hak dan kewajiban dari para pihak yang menjadi subjek atas hak tanah dimana hak dan kewajiban tersebut merupakan salah satu akibat hukum setelah terikat dengan hak atas tanah tertentu. Tidak hanya terjadi akibat

---

<sup>54</sup> Isnaini and Aggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Indonesia (Pelaksanaan PTSL Dan Penyelesaian Konflik Agraria)* (Medan: CV Pustaka Prima, 2023).

benturan hak dan kewajiban namun juga bisa disebabkan adanya ketidakpuasan, wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh satu pihak sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lainnya. Sumber konflik pertanahan dapat diklasifikasikan menjadi 5 (lima) penyebab yaitu diantaranya<sup>55</sup>:

- a. Konflik akibat adanya kebijakan pemerintah pada masa lalu yang meninggalkan dampak hingga sekarang;
- b. Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan sehingga tidak mampu memberikan kepastian hukum kepada masyarakat;
- c. Tumpang tindihnya penggunaan tanah yang sangat rawan terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang menggunakan tanah;
- d. Kualitas sumber daya manusia khususnya aparat pelaksana pertanahan yang lambat dalam menyelesaikan konflik pertanahan sehingga konflik terjadi secara berlarut dan menelan lebih banyak kerugian; dan
- e. Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah.

Konflik pertanahan dikategorikan menjadi dua jenis yaitu konflik yang terjadi akibat adanya perbedaan kepentingan sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya dan konflik akibat hukum yang diklasifikasikan menjadi konflik yang bersifat

---

<sup>55</sup> I Gede Surata, 'Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan', *Kertha Widya: Jurnal Hukum*, 10.2 (2022), 137–44.

keperdataan dan konflik yang bersifat administrasi<sup>56</sup>. Beberapa penyebab konflik yang bersifat keperdataan umumnya bersumber dari perbuatan melawan hukum yang ditandai dengan timbulnya kerugian pada salah satu pihak yaitu diantaranya:

- 1) Adanya subjek hukum yang melakukan perbuatan penyerobotan dan/atau pendudukan tanah yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh subyek hukum lainnya;
- 2) Adanya pemindahan patok-patok tanda batas pertanahan;
- 3) Penyalahgunaan dokumen atau surat tanah atau keputusan hukum tertentu yang berkaitan dengan pertanahan yang dimaksudkan untuk menguasai tanah milik subyek hukum lainnya; dan
- 4) Adanya pemalsuan dokumen tertentu yang berkaitan dengan pertanahan yang tujuannya adalah untuk menguasai tanah milik subyek hukum lainnya.

Kemudian konflik yang bersifat administrasi biasanya bersumber dari perbuatan sepihak dan/atau sewenang-wenang yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang mendatangkan kerugian bagi masyarakat diantaranya:

- a. Adanya penerbitan sertifikat tanah yang didasarkan pada data yuridis yang belum pasti;
- b. Adanya putusan pengadilan yang tidak mengutamakan prinsip keberlangsungan hukum;

---

<sup>56</sup> Maharani Nurdin, 'Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia', *Jurnal Hukum POSITUM*, 3.2 (2018), 126–41.

- c. Adanya kesalahan dalam memasukkan data fisik dan/atau yuridis dalam rangka pendaftaran tanah;
- d. Adanya penetapan tanah terlantar; atau
- e. Terbitnya surat keterangan pemberian hak atau ijin lokasi kepada suatu pihak yang ternyata mendatangkan kerugian bagi masyarakat di sekitarnya.

### 3. Dampak Konflik Pertanahan

Terjadinya konflik pertanahan tentu menimbulkan berbagai dampak dari segi ekonomi, sosial, dan lingkungan<sup>57</sup>. Dampak ekonomi yang dimaksud adalah dalam rangka menyelesaikan konflik pertanahan maka para pihak yang terlibat harus mengeluarkan biaya tertentu yang digunakan untuk menyelesaikan konflik. Tidak hanya itu ketika terjadi konflik pertanahan maka akan berdampak pada menurunnya produktivitas kerja kegiatan usaha yang berkaitan dengan bidang pertanahan, belum lagi para pihak yang harus meluangkan waktunya untuk menyelesaikan konflik. Semua hal tersebut tentu mendapatkan kerugian materiil bagi para pihak.

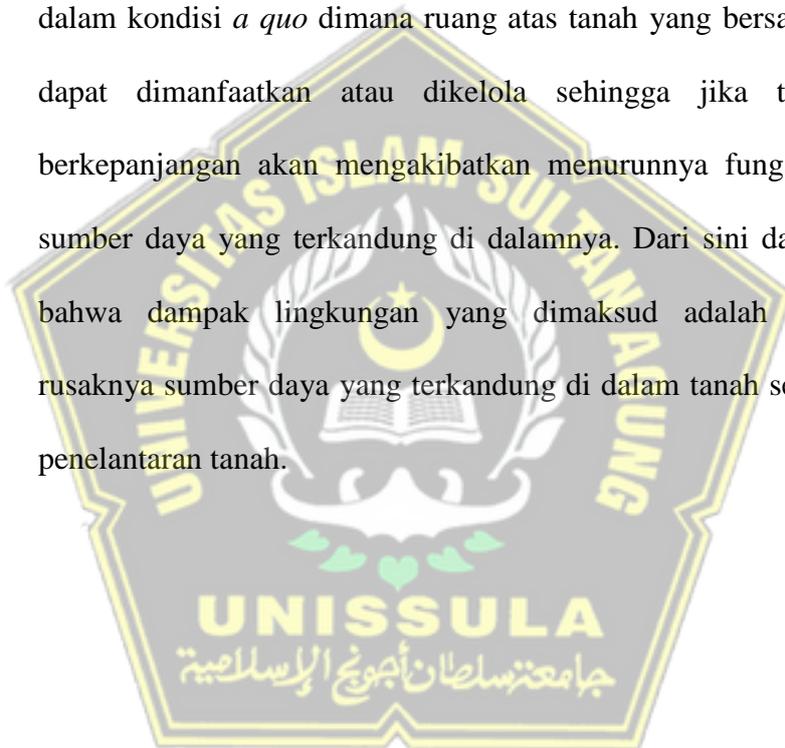
Kemudian dampak sosial yang dimaksud adalah terjadinya ketidakharmonisan atau kerenggangan sosial di dalam kehidupan bermasyarakat karena jika didasarkan pada pengertian konflik pertanahan yang telah disebutkan sebelumnya ruang lingkup konflik pertanahan jauh lebih luas jika dibandingkan dengan sengketa sehingga

---

<sup>57</sup> Manan Suhadi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara* (Jember: Media Cipta Perkasa, 2020).

para pihak yang terlibat juga lebih luas. Jika konflik terjadi antara masyarakat dengan pemerintah maka dampak sosial yang timbul adalah menurunnya atau bahkan hilangnya rasa kepercayaan masyarakat terhadap kinerja pemerintah karena tidak mampu memberikan ruang perlindungan dan kepastian hukum.

Tanah yang menjadi objek konflik pertanahan biasanya berada dalam kondisi *a quo* dimana ruang atas tanah yang bersangkutan tidak dapat dimanfaatkan atau dikelola sehingga jika terjadi secara berkepanjangan akan mengakibatkan menurunnya fungsi tanah serta sumber daya yang terkandung di dalamnya. Dari sini dapat dikatakan bahwa dampak lingkungan yang dimaksud adalah kemungkinan rusaknya sumber daya yang terkandung di dalam tanah serta terjadinya penelantaran tanah.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) Dalam Konflik Pertanahan Menurut Hukum Di Indonesia**

Tanah adalah bagian dari kerak bumi yang terdiri dari mineral dan bahan organik. Tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan unsur hara, air, dan sebagai penopang.<sup>58</sup> Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat vital bagi kelangsungan hidup manusia. Hubungan manusia dengan tanah tidak hanya sebatas tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat berkembang dan sumber segala kebutuhan hidup.<sup>59</sup> Di era globalisasi dan liberalisasi ekonomi sekarang ini, tanah sangat penting bagi kehidupan bangsa Indonesia untuk pembangunan nasional dengan mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, selain itu peran tanah menjadi semakin penting untuk berbagai keperluan, baik sebagai tempat tinggal maupun untuk kegiatan bisnis.<sup>60</sup>

Dalam konteks pembangunan nasional yang fokus pada pembangunan ekonomi dan mencapai masyarakat yang adil dan makmur

---

<sup>58</sup> Fauzi, A. I., Dinata, R., & Yudanegara, R. A. (2014). Peran Tanah dalam Kehidupan Manusia. Institut Teknologi Sumatera. Diakses dari Academia, hlm. 1-17.

<sup>59</sup> Soilrens. (2018). Peran Tanah dalam Kehidupan Manusia. Volume 16 No. 2, Juli Desember 2018. Diakses dari Soilrens, hlm. 37-44.

<sup>60</sup> Rajagukguk, N. (2025). Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata. Universitas HKBP Nommensen. Diakses dari Repository UHN, hlm. 1-10.

berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, tanah memiliki peran yang sangat penting. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, tidak mengherankan jika setiap orang ingin memiliki atau menguasainya, sehingga sering kali menyebabkan masalah pertanahan dan perselisihan.

Permasalahan tanah di Indonesia adalah masalah yang kompleks dan mendesak, disebabkan oleh berbagai faktor seperti pertumbuhan populasi yang cepat, urbanisasi yang pesat, dan kebijakan penggunaan lahan yang tidak terencana. Situasi ini sering menyebabkan konflik antara pemilik tanah dan masyarakat. Dalam konteks hukum, masalah ini menimbulkan tantangan dalam pengaturan dan pengelolaan hak atas tanah.

Negara memberikan tiga jenis hak atas tanah sebagai dasar kepemilikan: hak individual, hak pengelolaan, dan tanah wakaf. Hak individual adalah hak perdata yang dimiliki oleh individu. Hak pengelolaan adalah hak istimewa yang diberikan kepada instansi tertentu untuk dikelola dan dimanfaatkan. Tanah wakaf adalah hak atas tanah yang awalnya merupakan hak primer (HM, HGB, HGU, HP, atau tanah girik) dan kemudian diwakafkan kepada badan keagamaan atau sosial. Hak individual yang bersifat perdata terdiri dari berbagai jenis hak yang diatur oleh undang-undang.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA - Beranda Hukum

Hak primer adalah hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang haknya. Meliputi :

1. Hak Milik (HM): Hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh, bisa dimiliki turun-temurun tanpa batas waktu. Bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) yang memberikan hak penuh atas tanah tersebut. SHM juga bisa digunakan sebagai alat transaksi jual beli dan jaminan kredit.<sup>62</sup>
2. Hak Guna Bangunan (HGB): Hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu, maksimal 30 tahun dan bisa diperpanjang 20 tahun. Bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Tanah dengan status HGB bisa dimiliki oleh warga asing.
3. Hak Guna Usaha (HGU): Hak untuk mengolah tanah negara dengan luas minimal 5 hektar untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak ini diberikan untuk jangka waktu tertentu dan bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>63</sup>

Salah satu hak atas tanah yang sering menimbulkan permasalahan adalah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Guna Usaha. Meningkatnya jumlah konflik pertanahan, khususnya kasus atas tanah Hak Guna Usaha , memiliki implikasi yang luas bagi masyarakat. Di

---

<sup>62</sup> 4 Jenis Hak Atas Tanah yang Berlaku di Indonesia." Artikel dari Aesia Kemenkeu. Dapat diakses di .

<sup>63</sup> <https://selasari.desa.id/jenis-jenis-hak-atas-tanah-di-indonesia/>

satu sisi, masyarakat membutuhkan tanah untuk berbagai keperluan seperti pertanian, pemukiman, dan pengembangan ekonomi lokal. Sementara di sisi lain, perusahaan berusaha mempertahankan apa yang mereka anggap sebagai hak mereka berdasarkan izin yang telah diberikan oleh pemerintah. Konflik ini sering kali melibatkan berbagai pihak, termasuk masyarakat lokal, perusahaan, dan pemerintah, yang masing-masing memiliki kepentingan dan pandangan yang berbeda.

Persoalan penetapan tanah negara ini sering kali menjadi awal sengketa antara pihak perkebunan atau calon penguasa hak guna usaha perkebunan dengan rakyat yang telah menguasai tanah tersebut sejak lama, sehingga dalam hal ini sengketa yang muncul adalah antara rakyat dengan perusahaan perkebunan akibat klaim tanah negara. Ada banyak kasus terkait konflik pemegang Hak Guna Usaha.

Pada tahun 2000 silam, terjadi konflik HGU di Kecamatan Blado, Kabupaten Batang, Jawa Tengah, antara PT. Pagilaran dan masyarakat lokal yang mengklaim 450 hektar dari total 1.113 hektar HGU sebagai milik mereka. Dimana Kasus serupa terjadi pada tahun 2001 di Desa Nogosari, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember, Jawa Timur, antara PTPN XI dan masyarakat lokal yang mengokupasi 372 hektar HGU.<sup>64</sup> Kemudian Pada tahun 2008, konflik HGU terjadi di Desa Tanjung Jurung, Kecamatan Tualan Hulu, Kabupaten Kotawaringin Timur, Kalimantan

---

<sup>64</sup> <http://news.liputan6.com/read/50393/warga-pagilaran-tetap-menuntut-lahan-garapdikembalikan>, diunduh tanggal 8 Januari 2025

Tengah, antara PT. Adiaksa Dharma Setia (ADS) dan masyarakat yang menuntut ganti rugi lahan seluas 143 hektar.

Dari beberapa kasus diatas memperjelas bahwa konflik Hak Guna Usaha sejak puluhan tahun lalu sudah terjadi, yang tentunya berdampak bagi pihak yang terlibat. Maka penulis beranggapan bahwa Konflik HGU (Hak Guna Usaha) dapat terjadi karena ada faktor yang menyebabkan, di antaranya adalah penetapan, perpanjangan, atau pengalihan hak guna usaha atas lahan yang sudah digarap oleh masyarakat, tanah hak guna usaha yang tidak dimanfaatkan dalam jangka waktu yang lama, ketidakjelasan batas-batas tanah, dan perbedaan interpretasi terhadap dokumen-dokumen kepemilikan tanah, maka dari itu, dibalik faktor yang mungkin menjadi penyebab konflik terkait : pengaturan penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah harus diperhatikan lebih lanjut untuk menjamin ketertiban hukum, administrasi, penggunaan, pemeliharaan tanah, dan lingkungan hidup.

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar, disamping itu tanah mempunyai nilai ekonomis sebagai fungsi sosial, oleh karena itu bukti pemilikan tanah diperlukan agar tidak terjadi sengketa. Secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan

menjaga tanah selama itu dikuasainya.<sup>65</sup> Negara berwenang mengatur penggunaan tanah sesuai Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 untuk kemakmuran rakyat.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan dan pemanfaatan sumber daya alam di Indonesia. Pasal ini berbunyi: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Pasal ini memiliki makna, yaitu, negara memiliki dan mengendalikan sumber daya alam, termasuk bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sumber daya alam harus dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat, Pemanfaatan sumber daya alam harus dilakukan secara bijaksana dan berkelanjutan, Negara bertanggung jawab untuk melindungi dan menyelamatkan sumber daya alam agar tetap lestari, dan Pasal ini merupakan warisan dari semangat nasionalisme dan kepemilikan kolektif yang mendasari proklamasi kemerdekaan Indonesia.

Kebutuhan akan perlindungan hukum di bidang pertanahan meningkat. Perlindungan hukum ini memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas, serta dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan ketentuan yang ada. Selain itu, untuk menghadapi berbagai kasus nyata, diperlukan kegiatan pendaftaran tanah yang memungkinkan pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya. Hal ini juga penting bagi pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon

---

<sup>65</sup> Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h.82.

pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh informasi yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Pendaftaran tanah menjadi langkah krusial dalam menangani masalah yang ada. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan resmi yang melibatkan pemerintah dan pemilik tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum yang kuat serta menyajikan bukti autentik mengenai status kepemilikan dan hak-hak yang tercatat atas suatu bidang tanah dan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah No 44 Dan 41 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Tanah.

Masalah sengketa pertanahan yang kerap terjadi bukan hanya masalah aturan dan Undang-Undang tapi juga masalah perangkat keras pendukung dari Undang- Undang dan sistem ketatanegaraan sebuah negara . Permasalahan penguasaan lahan Hak Guna Usaha (HGU) oleh masyarakat hingga kini merupakan fenomena yang sering muncul dan aktual dari masa ke masa. Seiring pertumbuhan penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Permasalahan bidang pertanahan dipengaruhi berbagai faktor, kebutuhan akan tanah menjadi hal yang tidak bisa dihindari.

Berdasarkan kasus-kasus yang ada sejauh ini dapat disimpulkan bahwa konflik pertanahan, khususnya yang melibatkan Hak Guna Usaha (HGU), memerlukan perhatian serius. Dalam konteks hukum di Indonesia,

perlindungan hukum terhadap pemegang HGU harus diimplementasikan dengan jelas dan tegas. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum, yang berarti setiap tindakan harus diatur oleh hukum untuk menciptakan ketertiban. Oleh karena itu, perlu ditelaah lebih jelas lagi terkait implementasi aturan yang tegas mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak guna usaha dalam konflik pertanahan, sehingga tercipta kepastian hukum dan ketertiban dalam pelaksanaannya.

### **1. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**

Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Dalam konteks hukum kebendaan, perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan mencakup para pihak atau subjek-subjek hukum, yaitu pemegang HGU dan pihak-pihak yang terlibat dalam konflik, yang berisi hak dan kewajiban dari para pihak.

Implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur melalui beberapa ketentuan yang memberikan dasar hukum bagi penyelesaian sengketa

dan perlindungan hak-hak pemegang HGU. KUHPerdata merupakan warisan dari masa kolonial Belanda, mencakup berbagai aspek hukum perdata, termasuk kepemilikan dan penggunaan tanah.

Pasal-Pasal dalam KUHPerdata yang dapat menjadi acuan perlindungan hukum bagi pemegang usaha sesuai ketentuan dalam:

1. Pasal 584 KUHPerdata mengatur tentang cara memperoleh hak milik atas benda, termasuk tanah, yang dapat diperoleh melalui jual beli, hibah, pewarisan, dan cara-cara lain yang sah. Hal ini memberikan dasar hukum bagi pemegang HGU untuk memperoleh dan mengalihkan hak atas tanah secara sah.
2. Pasal 613 KUHPerdata menjelaskan tentang hak-hak kebendaan yang dapat dipindahkan, termasuk hak guna usaha, dan cara-cara pemindahannya. Ketentuan ini memberikan fleksibilitas bagi pemegang HGU untuk mengalihkan haknya kepada pihak lain sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka.
3. Pasal 620 KUHPerdata mengatur tentang hak-hak kebendaan yang dapat dijadikan jaminan utang, termasuk hak guna usaha. Hal ini memungkinkan pemegang HGU untuk menggunakan haknya sebagai jaminan dalam transaksi keuangan, sehingga memberikan perlindungan tambahan bagi pemegang HGU dalam hal terjadi sengketa.

4. Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yang juga berlaku dalam perjanjian-perjanjian terkait hak guna usaha. Dengan memenuhi syarat-syarat ini, perjanjian terkait HGU memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dapat dijadikan dasar dalam penyelesaian sengketa.

Syarat-syarat yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Kesepakatan Para Pihak: Kedua belah pihak yang membuat perjanjian harus sepakat dan setuju dengan isi perjanjian tersebut. Kesepakatan ini harus dicapai tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan.
- b. Kecakapan Para Pihak: Para pihak yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Artinya, mereka harus memiliki kapasitas untuk membuat perjanjian, seperti sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan.
- c. Suatu Hal Tertentu: Perjanjian harus memiliki objek yang jelas dan tertentu. Objek perjanjian ini harus dapat ditentukan jenis dan jumlahnya.
- d. Sebab yang Halal: Perjanjian harus memiliki tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Tujuan perjanjian harus halal dan tidak melanggar norma-norma yang berlaku.

5. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti perjanjian terkait hak guna usaha harus dihormati dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, memberikan kepastian hukum bagi pemegang HGU.

Implementasi perlindungan hukum ini dilakukan melalui proses peradilan di pengadilan negeri, di mana pemegang HGU dapat mengajukan gugatan jika haknya dilanggar. Proses ini melibatkan beberapa tahapan, termasuk mediasi, persidangan, dan putusan hakim. Dalam praktiknya, hukum perdata bertujuan untuk melindungi hak-hak individu sekaligus memberikan keadilan dalam hubungan antarwarga negara.<sup>66</sup>

Dalam konteks HGU, perlindungan hukum dapat ditemukan dalam ketentuan mengenai perikatan dan pembuktian. Misalnya, Pasal 1870 KUHPerdata menyatakan bahwa akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga pemegang HGU yang memiliki akta notaris sebagai bukti kepemilikan tanah dapat menggunakan akta tersebut untuk memperkuat posisinya dalam sengketa tanah. Selain itu, Pasal 1872 KUHPerdata memberikan kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan penundaan pelaksanaan akta notaris yang diduga palsu,

---

<sup>66</sup> Syaiful. (2024, August 29). *Hukum Perdata di Indonesia: Konsep dan Implementasi*. Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Diakses dari <https://hukum.uma.ac.id/2024/08/29/hukum-perdata-di-indonesia-konsep-dan-implementasi/>

sehingga memberikan perlindungan hukum tambahan bagi pemegang HGU dalam kasus sengketa.

Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Pasal 720–736 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata membahas hak *erfpacht*, yaitu hak kebendaan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk menikmati sepenuhnya tanah milik orang lain. Pasal-pasal ini mengatur berbagai aspek terkait HGU, termasuk definisi, subjek yang berhak, jenis tanah yang dapat diberikan HGU, jangka waktu, hak dan kewajiban pemegang HGU, prosedur pengajuan, peralihan hak, pengawasan, sanksi, pembatalan, penyelesaian sengketa, hak masyarakat adat, kewajiban menjaga kelestarian lingkungan, dan hak pemerintah untuk mencabut HGU dalam keadaan tertentu.

Menurut Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang Hak Guna Usaha (HGU). Hak Guna Usaha adalah hak kebendaan yang memberikan pemegangnya hak untuk menikmati sepenuhnya manfaat atas barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas kepemilikannya.

Kewajiban pemegang Hak Guna Usaha dalam pasal tersebut meliputi:

a. Mengusahakan tanah

Pemegang HGU wajib mengusahakan tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukannya, seperti untuk pertanian, perikanan, atau peternakan.

b. Membayar upeti tahunan

Pemegang HGU harus membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas kepemilikannya.

c. Memelihara tanah

Pemegang HGU wajib memelihara dan menjaga tanah agar tetap produktif dan tidak merusak lingkungan.

d. Mengembalikan tanah

Setelah masa HGU berakhir, pemegang HGU harus mengembalikan tanah kepada pemiliknya dalam keadaan baik.

Berdasarkan hal di atas penulis menyimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang hgu dapat dilaksanakan apabila memang sudah memenuhi syarat yang ditentukan dan memiliki bukti autentik yang kuat agar jika terjadi sengketa bukti bukti tersebut dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan hal di atas, penulis menyimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dapat dilaksanakan dengan efektif apabila pemegang HGU telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, pemegang HGU harus memiliki bukti autentik yang kuat, seperti sertifikat HGU, akta notaris, dan dokumen-dokumen lain yang relevan. Bukti-bukti ini sangat penting karena dapat digunakan sebagai dasar hukum yang sah dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Dalam hal terjadi sengketa, bukti-bukti autentik tersebut dapat dipergunakan untuk memperkuat posisi pemegang HGU di hadapan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa lainnya. Dengan memiliki bukti yang kuat, pemegang HGU dapat membuktikan haknya atas tanah yang bersangkutan dan memperoleh perlindungan hukum yang maksimal. Oleh karena itu, penting bagi pemegang HGU untuk selalu menjaga dan menyimpan dengan baik dokumen-dokumen yang berkaitan dengan hak atas tanah mereka.

Selanjutnya, ketentuan terkait perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. UUPA memberikan landasan hukum yang lebih spesifik dan komprehensif mengenai hak-hak dan kewajiban pemegang HGU, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang mungkin timbul. Peraturan pelaksanaan UUPA juga memberikan panduan lebih lanjut mengenai prosedur pengajuan, perpanjangan, dan pengalihan HGU, serta sanksi yang dapat dikenakan jika terjadi pelanggaran. Dengan adanya peraturan ini, pemegang HGU memiliki kepastian hukum yang lebih baik dalam menjalankan usahanya dan dapat lebih mudah menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul terkait penggunaan tanah.

## **2. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)**

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diberikan untuk kepentingan usaha pertanian, peternakan, atau perikanan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berfungsi sebagai dasar hukum utama yang mengatur hak atas tanah di Indonesia. HGU dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan hak tanggungan. HGU diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum Indonesia dengan luas tanah minimal 5 hektar dan jangka waktu maksimal 35 tahun, yang dapat diperpanjang hingga 25 tahun.

Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) HGU dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama, HGU dapat diberikan untuk maksimal 35 tahun. HGU dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 25 tahun. Namun, dalam praktiknya, pemberian HGU sering menimbulkan konflik dengan masyarakat yang telah lama menempati atau menggarap tanah tersebut.

Pasal 12, 13, dan 14 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak dan kewajiban pemegang HGU . Pasal-pasal ini memberikan batasan yang jelas

terhadap pemanfaatan dan pengelolaan HGU, sehingga lingkungan dan kesuburan tanah tetap terjaga hingga tanah dikembalikan kepada Negara.

Implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) melibatkan beberapa langkah dan mekanisme yang dirancang untuk memastikan hak-hak pemegang HGU terlindungi dengan baik. UUPA memberikan pengakuan hukum terhadap HGU sebagai salah satu bentuk hak atas tanah yang sah, memberikan dasar hukum yang kuat bagi pemegang HGU untuk mengklaim haknya atas tanah yang bersangkutan. Salah satu langkah penting dalam perlindungan hukum adalah pendaftaran tanah, di mana pemegang HGU harus mendaftarkan haknya di Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan sertifikat HGU. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti autentik kepemilikan dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang HGU.

Dalam hal ini pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai instrumen hukum untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 19, memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah

untuk menjamin perlindungan hukum tersebut. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sehubungan dengan tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.

Kantor pertanahan, sebagai lembaga yang berada di garis depan dalam urusan pertanahan, harus menjaga setiap informasi yang diperlukan mengenai suatu bidang tanah dengan baik. Informasi ini penting untuk pengambilan keputusan terkait kondisi tanah, baik data fisik maupun yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya informasi apapun yang diperlukan mengenai sebidang tanah atau bangunan dapat diberikan. Oleh karena itu, tertib administrasi pertanahan harus dijadikan hal yang wajar.

Keterkaitan dengan hak guna usaha untuk pendaftaran tanah dilakukan agar jika terjadi sengketa ada alat bukti yang kuat, sebagai acuan penyelesaian sengketa. Berdasarkan hal ini perlu juga diketahui terkait wewenang dari hak enguasai.

Pasal 2 ayat (2) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan wewenang hak menguasai dari Negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>67</sup>

Wewenang pemegang hak atas tanah terbagi menjadi dua:

- a. Pemegang hak memiliki wewenang umum untuk menggunakan tanahnya, termasuk bumi, air, dan udara di atasnya untuk kepentingan yang langsung terkait dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas yang ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan hukum lainnya;
- b. Pemegang hak memiliki wewenang khusus untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan jenis hak atas tanahnya, dengan memperhatikan penggunaan dan menjaga kelestarian tanah tersebut.

UUPA mengatur bahwa pemegang HGU wajib menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya, seperti untuk pertanian, perikanan, atau peternakan. Penggunaan tanah yang sesuai dengan peruntukan membantu mencegah konflik dengan pihak lain dan memastikan pemanfaatan tanah yang optimal. UUPA juga mengatur mekanisme

---

<sup>67</sup> Anggreani, S., & Santoso, B. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu. *Notarius*, 17(1), Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro. Hal 45

perpanjangan dan pembaruan HGU, di mana pemegang HGU dapat mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaruan haknya sebelum masa berlaku HGU berakhir. Proses ini melibatkan penilaian ulang oleh pihak berwenang untuk memastikan bahwa pemegang HGU telah memenuhi kewajibannya.

Sengketa tanah yang berkepanjangan timbul dari klaim masyarakat setempat yang merasa hak mereka sebagai penghuni lama tidak diakui dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini bisa terjadi karena kurangnya sosialisasi dari pihak pemegang hak guna usaha mengenai status hukum tanah kepada masyarakat sekitar, sehingga sering kali terjadi ketidakpahaman dan penolakan, terlebih lagi diketahui bahwa tanah adalah sumber kehidupan seseorang, yang mana seseorang akan rela berkorban demi sejenkal tanah yang dimiliki. Untuk mendapatkan hak guna usaha, calon pemegang hak guna usaha harus memenuhi syarat pemerintah, membayar sesuai ketentuan, dan menunjukkan kemampuan mengoptimalkan lahan secara berkelanjutan dan tentunya melalui proses pendaftaran agar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Dalam hal terjadi sengketa pertanahan, UUPA menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan atau mediasi. Pemegang HGU dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri jika haknya dilanggar. Proses ini melibatkan beberapa tahapan, termasuk

mediasi, persidangan, dan putusan hakim. UUPA juga mengatur sanksi bagi pemegang HGU yang melanggar ketentuan yang berlaku. Jika pemegang HGU tidak memenuhi kewajibannya, seperti tidak menggunakan tanah sesuai peruntukan atau tidak membayar upeti tahunan, haknya dapat dicabut oleh pemerintah. Pembatalan HGU dilakukan melalui prosedur hukum yang sah untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Pasal 30 UUPA mengatur bahwa pemegang HGU wajib memelihara tanah yang diberikan dan mengusahakannya sesuai dengan peruntukannya. Jika pemegang HGU tidak memenuhi kewajiban ini, haknya dapat dicabut oleh pemerintah. Pasal ini menekankan pentingnya tanggung jawab pemegang HGU dalam menjaga dan memanfaatkan tanah dengan baik, serta memberikan sanksi bagi yang melanggar ketentuan.

Pasal 31 UUPA menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan atau mediasi. Pemegang HGU dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri jika haknya dilanggar. Proses ini melibatkan beberapa tahapan, termasuk mediasi, persidangan, dan putusan hakim. Pasal ini memberikan perlindungan hukum bagi pemegang HGU dalam menghadapi sengketa pertanahan dan memastikan adanya mekanisme penyelesaian yang adil.

Pasal 32 UUPA mengatur sanksi bagi pemegang HGU yang melanggar ketentuan yang berlaku. Jika pemegang HGU tidak memenuhi kewajibannya, seperti tidak menggunakan tanah sesuai peruntukan atau tidak membayar upeti tahunan, haknya dapat dicabut oleh pemerintah. Pembatalan HGU dilakukan melalui prosedur hukum yang sah untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Pasal ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang HGU serta menegakkan disiplin dalam penggunaan tanah.

Dalam hal ini penulis menyimpulkan bahwa UUPA memberikan perlindungan hukum yang komprehensif bagi pemegang HGU dalam menghadapi konflik pertanahan. Perlindungan ini mencakup berbagai aspek, mulai dari pengakuan hak atas tanah, pendaftaran tanah, penggunaan tanah sesuai peruntukan, hingga mekanisme penyelesaian sengketa dan sanksi bagi pelanggaran. Dengan adanya ketentuan-ketentuan ini, pemegang HGU memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengklaim haknya dan mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal. Selain itu, UUPA juga mengatur prosedur perpanjangan dan pembaruan HGU, yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang HGU dalam jangka waktu yang panjang. Dalam hal terjadi sengketa, UUPA menyediakan mekanisme penyelesaian yang adil dan transparan melalui jalur peradilan atau mediasi. Dengan demikian, pemegang HGU dapat menjalankan usahanya dengan lebih

tenang dan aman, serta memiliki kepastian hukum yang jelas dalam menghadapi berbagai kemungkinan sengketa yang mungkin timbul.

### **3. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.**

Hak Guna Usaha (HGU) diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. HGU dapat dialihkan melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, atau pewarisan. Hak Guna Usaha dapat dihapus jika jangka waktu berakhir, hak dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, atau tanahnya musnah.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 menjelaskan tentang pemberian Hak Guna Usaha (HGU) oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu. Pemberian HGU dilakukan melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak dalam mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut. Keputusan ini mencakup berbagai ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh

pemegang HGU, termasuk jangka waktu, luas tanah, dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi selama masa berlakunya hak tersebut.

Ketentuan-ketentuan lebih lanjut yang dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU) mencakup beberapa aspek penting yang harus dipenuhi oleh pemegang HGU. Berikut adalah beberapa ketentuan yang lebih rinci:

1. Jangka Waktu: Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu tertentu, yaitu maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 25 tahun.
2. Luas Tanah: Luas tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha diatur sesuai dengan peruntukan dan kebutuhan usaha yang akan dijalankan.
3. Kewajiban Pemegang HGU: Pemegang HGU wajib memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan, menjaga kelestarian lingkungan, dan memenuhi kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam keputusan pemberian hak.
4. Peralihan Hak: Hak Guna Usaha dapat dialihkan melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, atau pewarisan, dengan persetujuan dari pejabat yang berwenang.

5. Penghapusan Hak: Hak Guna Usaha dapat dihapus jika jangka waktu berakhir, hak dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, atau tanahnya musnah.

Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 mengatur tentang peralihan Hak Guna Usaha (HGU) melalui berbagai cara, termasuk jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, atau pewarisan. Ketentuan ini memberikan fleksibilitas bagi pemegang HGU untuk mengalihkan haknya kepada pihak lain sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka. Proses peralihan ini harus dilakukan dengan persetujuan dari pejabat yang berwenang, sehingga memastikan bahwa semua transaksi dilakukan secara sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan adanya ketentuan ini, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam peralihan HGU.

Dalam konflik pertanahan, peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat penting dalam mediasi dan penyelesaian sengketa. BPN bertindak sebagai mediator untuk menyelesaikan sengketa antara pihak-pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (mediasi, konsiliasi, arbitrase). Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemegang HGU, serta memastikan bahwa konflik pertanahan dapat diselesaikan dengan adil dan efisien.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah mencakup beberapa pasal yang relevan dengan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Usaha (HGU). Berikut adalah beberapa pasal yang sesuai:

1. Pasal 16 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 mengatur tentang peralihan Hak Guna Usaha (HGU) melalui berbagai cara, termasuk jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, atau pewarisan. Ketentuan ini memberikan fleksibilitas bagi pemegang HGU untuk mengalihkan haknya kepada pihak lain sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka. Proses peralihan ini harus dilakukan dengan persetujuan dari pejabat yang berwenang, sehingga memastikan bahwa semua transaksi dilakukan secara sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan adanya ketentuan ini, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam peralihan HGU.
2. Pasal 28 hingga Pasal 34 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 menjelaskan tentang pengertian, hak, dan kewajiban pemegang Hak Guna Usaha (HGU), serta ketentuan mengenai jangka waktu dan perpanjangan HGU. Pasal-pasal ini memberikan batasan yang jelas terhadap pemanfaatan dan pengelolaan HGU, sehingga lingkungan dan kesuburan tanah tetap

terjaga hingga tanah dikembalikan kepada negara. Pemegang HGU wajib memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya, menjaga kelestarian lingkungan, dan memenuhi kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam keputusan pemberian hak. Jangka waktu HGU maksimal adalah 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 25 tahun.

3. Pasal 35 hingga Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Guna Bangunan (HGB) yang juga relevan dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu. Pasal-pasal ini memberikan ketentuan mengenai pemberian, peralihan, dan penghapusan HGB, serta hak dan kewajiban pemegang HGB. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang HGB dalam mengelola dan memanfaatkan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri.

Pasal-pasal ini memberikan kerangka hukum yang jelas untuk melindungi hak-hak pemegang HGU dan menyelesaikan konflik yang mungkin timbul.

Implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) di Indonesia terus berkembang seiring dengan

perubahan kebijakan dan regulasi. Salah satu perkembangan terbaru adalah perubahan yang diatur dalam Undang-Undang Ibu Kota Negara (UU IKN) yang memberikan jangka waktu HGU hingga 190 tahun dalam dua siklus. Hal ini menunjukkan adanya upaya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih panjang bagi pemegang HGU, terutama dalam konteks pembangunan Ibu Kota Negara baru. Selain itu, peran hukum agraria dalam pembangunan berkelanjutan juga semakin ditekankan. Hukum agraria di Indonesia, yang diatur melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) 1960, menjadi landasan utama yang mengatur pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya tanah. Regulasi ini memastikan bahwa tanah digunakan untuk tujuan produktif dan memenuhi kebutuhan masyarakat.

Dalam hal ini pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 memiliki beberapa aspek positif, namun juga menghadapi tantangan dalam pelaksanaannya. Peraturan ini memberikan kerangka hukum yang jelas untuk melindungi hak-hak pemegang HGU dan menyelesaikan konflik yang mungkin timbul. Beberapa aspek positif dari implementasi perlindungan hukum HGU antara lain: kepastian hukum yang diberikan oleh Pasal 2, yang menjelaskan tentang pemberian HGU oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, serta Pasal 16, yang mengatur peralihan HGU melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, atau pewarisan. Selain itu, Pasal 28-34 menjelaskan pengertian, hak,

dan kewajiban pemegang HGU, serta ketentuan mengenai jangka waktu dan perpanjangan HGU, yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang HGU.

Dari penjelasan diatas penulis menyimpulkan bahwa Untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam konflik Hak Guna Usaha (HGU), pemegang HGU harus memenuhi beberapa syarat dan prosedur yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Pertama, pemegang HGU harus memastikan bahwa semua dokumen terkait HGU, seperti sertifikat HGU, keputusan pemberian hak, dan dokumen perpanjangan, tersimpan dengan baik dan lengkap. Dokumentasi yang lengkap akan memudahkan proses pembuktian hak dalam kasus sengketa.

Pemegang HGU juga harus segera melaporkan sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait lainnya. Pelaporan yang cepat dan tepat waktu akan membantu dalam penanganan sengketa secara efektif. Ketiga, upayakan penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi atau negosiasi dengan pihak yang bersengketa. Mediasi dapat dilakukan dengan bantuan BPN atau mediator independen untuk mencapai kesepakatan yang adil bagi kedua belah pihak.

Jika mediasi tidak berhasil, pemegang HGU dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Pastikan gugatan diajukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan didukung oleh bukti-bukti yang kuat.

Selain itu, pemegang HGU juga disarankan untuk berkonsultasi dengan ahli hukum atau pengacara yang berpengalaman dalam bidang agraria. Konsultasi hukum akan membantu pemegang HGU memahami hak-haknya dan strategi terbaik untuk menyelesaikan sengketa. Kemudian pastikan pemanfaatan tanah sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan dan memenuhi kewajiban-kewajiban yang diatur dalam keputusan pemberian hak. Kepatuhan terhadap peraturan akan memperkuat posisi hukum pemegang HGU dalam sengketa. Dengan mengikuti langkah-langkah tersebut, pemegang HGU dapat meningkatkan peluang untuk mendapatkan perlindungan hukum yang efektif dalam konflik pertanahan.

#### **B. Kendala-Kendala Dan Solusi Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) Dalam Konflik Pertanahan**

Konflik pertanahan merupakan isu yang kompleks di Indonesia, terutama ketika melibatkan Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha adalah hak yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk mengelola tanah dalam jangka waktu tertentu guna kepentingan usaha di berbagai bidang. Namun, pelaksanaan Hak Guna Usaha sering kali menghadapi kendala yang menyebabkan konflik antara masyarakat setempat, pemegang hak lain, maupun pemerintah.

Menurut Rachmadi Usman, sebuah konflik tidak akan berkembang apabila pihak yang merasa dirugikan hanya menyimpan rasa

ketidakpuasan atau keprihatinannya dalam hati.<sup>68</sup> Namun, konflik akan mulai berkembang jika pihak yang dirugikan mengungkapkan ketidakpuasan atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Konflik hukum terkait Hak Guna Usaha dapat terjadi akibat adanya laporan dari salah satu pihak, baik individu maupun badan hukum, yang mengajukan klaim atas hak tanah. Klaim tersebut mencakup persoalan status prioritas tanah maupun kepemilikannya, dengan tujuan agar sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui proses administratif sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>69</sup>

Penegakan hukum yang lemah dimanfaatkan oleh berbagai individu untuk bertindak melanggar peraturan perundang-undangan yang mengakibatkan peningkatan konflik Hak Guna Usaha. Konflik Hak Guna Usaha tidak dapat dihindari pada masa sekarang ini, karena penegakan hukum yang lemah dan kelangkaan lahan di tengah tingginya permintaan.

Undang-undang tentang konflik pertanahan mengatur regulasi terkait konflik pertanahan. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 mengategorikan konflik tanah sebagai konflik yang melibatkan badan hukum, organisasi, atau

---

<sup>68</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Konflik di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2

<sup>69</sup> Irsyad Hamdie Bey Abwar, Didik Suhariyanto et al., 2023, Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Menjadi Hak Guna Usaha Dalam Keputusan Tata Usaha Negara, *Jurnal Berkala Fakultas Hukum Universitas Bung Karno*, Volume 2, No. 1, hlm. 5

perorangan. Tanah yang dikonflikkan merujuk pada sebidang tanah di mana dua pihak terlibat dalam persaingan untuk menegaskan hak kepemilikan mereka.<sup>70</sup>

Penyebab konflik Hak Guna Usaha meliputi beberapa faktor, seperti konflik batas, masalah warisan, penguasaan lahan oleh negara, dan ketidakjelasan hukum terkait penguasaan lahan. Konflik Hak Guna Usaha pada akhirnya timbul karena kelangkaan lahan pertanian dan distribusi hak atas tanah yang tidak merata di kalangan warga negara Indonesia, baik individu maupun badan hukum. Selain itu, terdapat juga masalah alih fungsi lahan yang tidak teratur, yang menyebabkan kenaikan harga tanah yang signifikan dan langsung mempengaruhi peran tanah sebagai aset modal yang berharga.<sup>71</sup>

Tujuan utama dari konflik tanah sebenarnya adalah untuk menetapkan pihak yang memiliki hak lebih kuat atas tanah yang menjadi objek sengketa. Maria SW Sumardjono menjelaskan bahwa secara umum, persoalan terkait tanah dapat dibagi menjadi lima kelompok utama, yaitu:<sup>72</sup>

1. Permasalahan terkait penggunaan lahan oleh masyarakat di area perkebunan, kawasan hutan, proyek perumahan yang terbengkalai, dan sebagainya.

---

<sup>70</sup> Putu Diva Sukmawati, 2022, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Volume 2, No. 2, hlm 2.

<sup>71</sup> Tri Okto Bimo Ashidiq dan Ana Silviana, 2024, Penanganan Sengketa Pertanahan dalam Perspektif Agraria, *Journal Of Multidisciplinary Research And Development*, Volume 6, No. 6, hlm. 2826.

<sup>72</sup> Maria S.W Sumardjono, 1892, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, , hlm. 20

2. Isu yang muncul akibat pelanggaran terhadap ketentuan landreform.
3. Hambatan dalam penyediaan lahan untuk keperluan pembangunan.
4. Sengketa perdata yang berkaitan dengan kepemilikan atau penggunaan tanah.
5. Persoalan yang berhubungan dengan hak ulayat masyarakat adat dan aturan hukum yang berlaku.

Dalam menyelesaikan konflik Hak Guna Usaha dengan efektif, penting untuk secara optimal memanfaatkan berbagai cara yang ada dalam menyelesaikan konflik. Penyelesaian konflik tanah terkait Hak Guna Usaha dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti melalui litigasi di pengadilan, mengajukan pengaduan ke kantor pertanahan, atau melalui non litigasi seperti mediasi dan arbitrase.

Penyelesaian konflik melalui litigasi dapat diajukan ke pengadilan umum melalui proses hukum perdata, pidana, atau pengadilan tata usaha negara. Penyelesaian konflik Hak Guna Usaha melalui pengadilan merupakan bentuk penyelesaian konflik dalam ruang lingkup hukum perdata, dimana pada intinya berisi tentang perbuatan melanggar hukum, dan ganti rugi. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perbuatan melanggar hukum dan ganti rugi diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pembuktiannya perlu di kemukakan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Setiap orang

yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Penyelesaian konflik tanah terkait Hak Guna Usaha dalam lingkup Tata Usaha Negara berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang memicu konflik di bidang tersebut. Keputusan Tata Usaha Negara ini merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan ini memuat tindakan hukum administrasi yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan karakteristik sebagai berikut:

1. Konkret, artinya objek yang diatur dalam keputusan tersebut bersifat nyata, spesifik, atau dapat diidentifikasi dengan jelas, bukan sesuatu yang abstrak.
2. Individual, artinya keputusan tersebut ditujukan kepada pihak tertentu, bukan untuk umum. Jika keputusan ditujukan kepada lebih dari satu orang, maka nama masing-masing individu harus tercantum secara spesifik.
3. Final, artinya keputusan tersebut memiliki dampak hukum yang mengikat bagi individu atau badan hukum perdata. Penyelesaian konflik Tata Usaha Negara dapat dilakukan melalui dua jalur:

- a. Upaya administratif, yaitu prosedur yang dapat ditempuh oleh individu atau badan hukum perdata yang merasa tidak puas dengan suatu keputusan Tata Usaha Negara.
- b. Pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, yang melibatkan dua pihak, yaitu penggugat dan tergugat.<sup>73</sup>

Orang atau Badan Hukum Perdata dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Gugatan ini diajukan secara tertulis oleh pihak yang merasa dirugikan yaitu Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang dikonflikkan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi .

Penyelesaian konflik tanah terkait Hak Guna Usaha selain dapat dilakukan melalui proses litigasi, konflik tersebut juga dapat diselesaikan secara damai melalui jalur non-litigasi yaitu mediasi dan arbitrase. Mediasi merupakan metode negosiasi di mana mediator bekerja sama dengan pihak

---

<sup>73</sup> Supratman, 2015, Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Ri No.724k/Pdt/2009 Tentang Penguasaan Tanah Tanpa Hak, *Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata*, Volume 1, No. 6, hlm 6

yang berkonflik untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama. Mediator harus netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak untuk memastikan bahwa proses mediasi berjalan secara adil dan objektif. Selain itu, apa yang dibicarakan dalam mediasi harus dijaga kerahasiaannya, kecuali jika disepakati sebaliknya oleh pihak-pihak yang berkonflik. Mediator tidak memiliki wewenang untuk membuat keputusan seperti halnya hakim, tetapi bergantung pada kemampuannya untuk memfasilitasi dialog yang produktif dan membantu pihak-pihak mencapai solusi yang memuaskan.

Arbitrase adalah proses penyelesaian perselisihan perdata di luar sistem peradilan biasa, berdasarkan kesepakatan tertulis antara para pihak, seperti yang dijelaskan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Pasal 1 angka. Lembaga arbitrase memiliki kewenangan eksklusif untuk menyelesaikan perkara perdata dan mengadilinya sesuai dengan perjanjian tertulis yang mengandung klausul arbitrase. Perjanjian arbitrase dapat dibuat sebelum atau setelah timbulnya perselisihan antara para pihak. Pihak-pihak dalam arbitrase memiliki kebebasan lebih besar untuk memilih arbitrator mereka sendiri, yang mereka percayai akan memastikan ketidakberpihakan dan kecakapan yang dianggap penting dalam menyelesaikan perselisihan.<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> Garry Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Seri Dasar-Dasar Hukum Ekonomi Arbitrase Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 58.

Penyelesaian konflik tanah terkait Hak Guna Usaha memang memiliki berbagai cara dalam menyelesaikannya, namun perlu diperhatikan masih banyak kendala dalam proses penyelesaian konflik. Problematika tersebut menjadi kendala dalam konflik Hak Guna Usaha terutama dalam perlindungan hukum bagi para pemegang Hak Guna Usaha. Perlindungan hukum bagi para pemegang Hak Guna Usaha perlu menjadi perhatian penting karena dengan memastikan para pemegang Hak Guna Usaha mendapatkan kepastian hukum. Hal tersebut akan menciptakan efek positif bagi perekonomian terutama bidang usaha di Indonesia.

**a. Kendala Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha**

Dalam menjalankan haknya para pemegang Hak Guna Usaha, sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pemegang Hak Guna Usaha memiliki hak untuk:

- 1) Menggunakan dan memanfaatkan Tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya
- 2) Memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan Tanah sebagaimana

dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan / atau

- 3) Melakukan perbuatan hukum yang bermakstrd melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 27 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini harus dipatuhi dan dijalankan oleh pemegang Hak Guna Usaha agar hak-hak yang dimiliki tetap dapat digunakan serta untuk mencegah hilangnya hak tersebut.

Pemegang Hak Guna Usaha wajib melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kepatuhan ini diperlukan agar mereka mendapatkan perlindungan hukum yang diatur oleh Undang-Undang. Jika terdapat pelanggaran terhadap hak atau kewajiban tersebut, maka Hak Guna Usaha dapat dicabut. Selain mematuhi hak dan kewajiban, pemegang hak juga harus memahami faktor-faktor lain yang menyebabkan penghapusan Hak Guna Usaha. Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, berikut adalah penyebab

terhapusnya Hak Guna Usaha sehingga tanah tersebut kembali menjadi tanah negara:

- 1) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak dan adanya telah ditetapkan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, dan adanya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- 4) Hak Guna Usahanya dicabut
- 5) Tanahnya diterlantarkan
- 6) Tanahnya musnah
- 7) Pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha

Terdapat pula pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yang mengatur mengenai hak dan kewajiban yang dimiliki dan perlu dipatuhi oleh para pemegang Hak Guna Usaha. Namun dalam praktiknya masih banyak kekurangan

dalam kepastian hukum, salah satunya yaitu peraturan yang belum sempurna menjadi salah satu faktor penyebab kendala dalam perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha.<sup>75</sup>

Selama ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai landasan hukum dibidang pertanian dinilai masih relevan dengan perkembangan jaman dan mampu mengakomodasi berbagai urusan pertanian. Namun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat banyak peraturan pelaksanaan yang belum dibuat selama ini sehingga visi dan **misi** Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang populis menjadi tidak terwujud.<sup>76</sup>

Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengelola tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Sumber tanah untuk Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menjelaskan bahwa:

---

<sup>75</sup> Ummi Musaffah dan Ardiyanti Julia Maharani, 2024, Penerapan Teori Hukum Dan Masyarakat Dalam Penyelesaian Konflik Agraria (Studi Kasus Sengketa Lahan Di Lampung Tengah), *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 8, No. 1, hlm. 65.

<sup>76</sup> Rahmana Adhie dan Hasan Basri Nata Menggala, 2002, *Reformasi Pertanian Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum, Sosial, politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 198.

- 1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara
- 2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan
- 3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku
- 4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa pada dasarnya objek dari Hak Guna Usaha adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara yang tidak memiliki klaim hak lain. Ketentuan ini mengandung pengertian bahwa Hak Guna Usaha tidak dapat diberikan pada tanah negara yang sudah memiliki hak atau kewenangan lain yang melekat padanya, baik tanah tersebut terdaftar maupun belum terdaftar. Permasalahan muncul ketika objek Hak Guna

Usaha tersebut bukanlah tanah negara yang tidak terikat hak lain, melainkan tanah yang sudah memiliki hak yang berlaku sebelumnya.

Tanah yang sudah terikat dengan hak lain harus terlebih dahulu diubah statusnya menjadi tanah negara bebas. Setelah tanah tersebut berada di bawah penguasaan langsung negara, barulah tanah tersebut dapat digunakan sebagai objek Hak Guna Usaha. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyatakan bahwa pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang sudah terikat hak tertentu baru dapat dilakukan setelah proses pelepasan hak tersebut selesai sesuai dengan peraturan yang berlaku. Secara hukum, masalah yang berkaitan dengan objek Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah dengan hak tertentu tidak menjadi persoalan selama pelepasan hak atas tanah tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada.

Prosedur tersebut apabila tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hal ini dapat menimbulkan konflik. Perselisihan yang terjadi di beberapa wilayah sering kali disebabkan oleh penggunaan Hak Guna Usaha yang tidak tepat. Salah satu penyebab utama konflik ini adalah masalah klaim kepemilikan tanah,

khususnya yang berkaitan dengan kompensasi atas tanah dan tanaman yang ada di atas tanah yang telah dilepaskan haknya di masa lalu.<sup>77</sup>

Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa jangka waktu pertama Hak Guna Usaha maksimal adalah 35 tahun dan dapat diperpanjang hingga 25 tahun. Hal serupa juga tercantum dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mengatur bahwa jangka waktu awal Hak Guna Usaha adalah 35 tahun, dapat diperpanjang selama 25 tahun, dan dapat diperbaharui dengan durasi maksimum 35 tahun. Permohonan untuk perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum masa berakhirnya hak tersebut.<sup>78</sup>

Faktor lain yang turut memengaruhi terjadinya kendala dalam perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha ada beberapa faktor yaitu:<sup>79</sup>

- a. Ketidaksesuaian peraturan
- b. Data yang tidak lengkap atau keliru

---

<sup>77</sup> Herawan Sauni, 2016, Konflik Penguasaan Tanah Perkebunan, *Jurnal Faculty of Law University of Bengkulu*, Volume 1 No. 1, hlm. 45.

<sup>78</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 100.

<sup>79</sup> P. D. Sukmawati, 2022, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Volume 2, no. 2, Hlm 93

- c. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan konflik tanah
- d. Transaksi tanah yang keliru
- e. Penegakan hukum yang lemah
- f. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan

Konflik yang terjadi biasanya diselesaikan melalui pengadilan umum maupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun, dalam prakteknya, penyelesaian yang dilakukan oleh peradilan seringkali menghasilkan keputusan yang kurang memadai. Salah satunya adalah perbedaan putusan antara pengadilan umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara meskipun menyangkut kasus yang sama. Bahkan dalam banyak kasus, meskipun keputusan telah memiliki kekuatan hukum tetap, eksekusinya tetap tidak dapat dilaksanakan. Hal ini disebabkan oleh kenyataan bahwa untuk satu konflik yang sama, bisa ada beberapa putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap namun saling bertentangan. Fenomena ini sering terjadi karena kurangnya data yang akurat di pengadilan atau di kalangan aparat penegak hukum.<sup>80</sup>

Dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, dijamin bahwa setiap warga negara berhak memiliki tanah dan memperoleh manfaat dari tanah tersebut.

---

<sup>80</sup> Herlina Ratna Sambawa Ningrum, 2014, Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 1, No. 2, hlm. 222.

Berdasarkan ketentuan ini serta mengacu pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional seharusnya dapat mengeluarkan dokumen legal yang diperlukan oleh warga negara melalui prosedur yang mudah, terutama jika warga negara tersebut sudah memiliki bukti yang sah terkait hak atas tanah mereka. Namun, sayangnya, meskipun sertifikasi tanah dimaksudkan untuk menjadi solusi, hal ini tidak selalu efektif dalam menyelesaikan konflik tanah. Seringkali, sebidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat, dan dalam beberapa kasus, meskipun sertifikat tersebut sah secara formal, ternyata prosedurnya tidak sesuai aturan yang berlaku.

**b. Solusi Guna Mengatasi Kendala Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Konflik Pertanahan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan, Indonesia adalah negara hukum. Salah satu prinsip negara hukum adalah adanya jaminan penyelenggaraan kekuasaan penegakan hukum yang merdeka, dan bebas dari pengaruh kekuasaan lainnya, untuk menyelenggarakan keadilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Penegak hukum bebas dalam memutuskan segala putusan tanpa ada intervensi atau campur tangan dari pihak lain. Dalam menjalankan tugas memutus suatu perkara di pengadilan tidak adanya keberpihakan. Kebebasan penegak hukum merupakan kewenangan penting yang melekat pada individu penegak hukum dimana penegak

hukum berfungsi sebagai penerapan teks Undang-Undang ke dalam peristiwa yang konkrit tidak sekedar substantif, penegak hukum juga memberikan penafsiran yang tepat tentang hukum, dalam rangka meluruskan peristiwa hukum yang konkrit sehingga penegak hukum dapat bebas memberikan penilaian-penilaian dan penafsiran hukum.

Perlu adanya strategi yang tepat dalam mengatasi kendala perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha. Dibutuhkan professional yang komprehensif, sehingga tidak bisa diserahkan kepada professional yang mementingkan produk hukumnya saja tanpa melihat dari segala sisi. Hal ini meminimalisir kepentingan-kepentingan sektoral atas dasar produk yang berdampak kebijakan yang dibuat menteri yang hanya membuat produk hukum tanpa melihat segala sisi.

Menyelesaikan timpang tindih perundangan, dapat dibentuk undang-undang yang dapat mewakili seluruh peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan. Memperhatikan produk hukum yang dirancang agar inklusif kepada seluruh pihak terutama kepada pemegang Hak Guna Usaha. Meminimalisir penafsiran subjektif tiap lembaga negara dikarenakan tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga terjadi kepastian hukum yang membuat para pemegang Hak Guna Usaha merasa aman.

Dewan Perwakilan Rakyat bersama presiden berkewajiban mengatur semua kebijakan terkait kekuasaan Negara, Perlu menyusun

tersendiri lembaga penyelesaian Hak Guna Usaha. Dalam penanganan konflik atas tanah terutama Hak Guna Usaha pemerintah perlu membentuk Lembaga peradilan yang menangani khusus tentang peradilan agrarian sangat dibutuhkan bagi para pencari keadilan dan peradilan tersebut untuk memperluas dan sekaligus mengasah kecerdasan majemuk, yakni kecerdasan intelektual, emosional, spiritual, bahkan kecerdasan kenabian (*Prophetic Intellegence*). Sehingga lembaga peradilan diperlukan penemuan hukum guna mendapatkan keadilan sosial yang berdasarkan Pancasila.<sup>81</sup>

Meningkatkan kualitas penegak hukum dalam menangani konflik Hak Guna Usaha, guna membantu para pemegang Hak Guna Usaha mendapatkan perlindungan hukum dan keadilan. Memberikan pelatihan kepada penegak hukum, terutama dalam menangani kasus Hak Guna Usaha. Memastikan bahwa setiap pelanggaran konflik pertanahan ditangani dengan pendekatan yang transparan dan berkeadilan. Membentuk badan pengawas independen yang bertugas memantau pelaksanaan hukum terkait Hak Guna Usaha.

Pengawasan Hak Guna Usaha merupakan upaya penting untuk memastikan penggunaan lahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha dapat

---

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm 223

maksimal.<sup>82</sup> Salah satu bentuk yang dapat diambil dalam pengawasan adalah audit. Audit berkala adalah proses pemeriksaan yang dilakukan secara rutin dengan Pemeriksaan kelengkapan dan keabsahan dokumen-dokumen Hak Guna Usaha, termasuk izin penggunaan lahan dan laporan tahunan pemegang Hak Guna Usaha. Inspeksi lapangan ke lokasi Hak Guna Usaha untuk memverifikasi kondisi fisik lahan dan memastikan bahwa lahan digunakan sesuai dengan peruntukannya, seperti pertanian atau perkebunan. Serta menilai dampak lingkungan dari penggunaan lahan Hak Guna Usaha untuk memastikan bahwa pemegang Hak Guna Usaha mematuhi peraturan lingkungan yang berlaku.

Dari penjelasan diatas penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa Hak Guna Usaha adalah salah satu bentuk hak atas tanah yang dikuasai oleh negara dan diberikan kepada pihak tertentu untuk dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Pemegang Hak Guna Usaha memiliki hak untuk menggunakan, memanfaatkan tanah, serta mengelola sumber daya di atasnya, namun mereka juga wajib memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan. Kewajiban tersebut bertujuan menjaga kesinambungan hak yang dimiliki dan mencegah penghapusan Hak Guna Usaha dan hilangnya perlindungan hukum bagi para pemegang Hak Guna Usaha

---

<sup>82</sup> Ni Ketut Sri Parwati dan Sudjito, 2009, Politik Hukum Pemberian Hak Guna Usaha Setelah Berlakunya Undang-Undang Penanaman Modal Nomor 25 Tahun 2007 Dan Implikasinya Terhadap Nasib Petani, *Mimbar Hukum*, Volume 21, No. 1, Hlm 149

Implementasi Hak Guna Usaha di Indonesia masih menghadapi berbagai kendala, seperti tumpang tindih peraturan, data yang tidak akurat, keterbatasan sumber daya manusia, serta kelemahan penegakan hukum. Selain itu, konflik Hak Guna Usaha sering muncul karena konflik kepemilikan, ketidaksesuaian prosedur hukum, dan masalah penggantian hak atas tanah. Penyelesaian konflik melalui peradilan sering kali menemui hambatan, seperti putusan yang saling bertentangan dan ketidakmampuan untuk mengeksekusi keputusan hukum.

Untuk mengatasi kendala tersebut, diperlukan upaya strategis, antara lain harmonisasi peraturan perundang-undangan, pembentukan lembaga khusus untuk menangani konflik agraria, dan pelatihan bagi aparat penegak hukum guna dapat menegakkan hukum dengan baik. Perlu juga diadopsi pendekatan inklusif dalam penyusunan kebijakan agar tercipta kepastian hukum yang melindungi pemegang Hak Guna Usaha sekaligus memberikan rasa keadilan kepada semua pihak. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha dapat terwujud secara efektif dan adil.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari permasalahan yang telah dikemukakan, dapat Penulis simpulkan sebagai berikut:

1. Implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan di Indonesia diatur melalui berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Perlindungan hukum ini mencakup pemberian HGU oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, peralihan HGU melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, atau pewarisan, serta penghapusan HGU jika jangka waktu berakhir atau hak dibatalkan oleh pejabat yang berwenang. Untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam konflik Hak Guna Usaha (HGU), pemegang HGU harus memenuhi beberapa syarat dan prosedur yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Pertama, pemegang HGU harus memastikan bahwa semua dokumen terkait HGU, seperti sertifikat HGU, keputusan pemberian hak, dan dokumen perpanjangan, tersimpan dengan baik dan lengkap. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan penting dalam mediasi dan penyelesaian sengketa pertanahan. Meskipun ada perkembangan positif

dalam perlindungan hukum bagi pemegang HGU, masih diperlukan upaya lebih lanjut untuk mengatasi tantangan yang ada dan memastikan bahwa tanah dapat dimanfaatkan secara optimal dan berkelanjutan.

2. Kendala-kendala dan solusi perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam konflik pertanahan yaitu ketidaksesuaian dan tumpang tindihnya regulasi lembaga yang berwenang, konflik kepemilikan tanah, dan lemahnya penegakan hukum. Solusi strategis yang perlu diterapkan mencakup penyelarasan aturan lembaga negara yang berwenang, pembentukan lembaga khusus untuk menangani konflik Hak Guna Usaha, penguatan kapasitas aparat hukum, serta kebijakan yang inklusif. Langkah ini diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi pemegang Hak Guna Usaha.

## **B. Saran**

Dari uraian-uraian dan kesimpulan di atas, Penulis dapat memberikan saran sebagai berikut kepada:

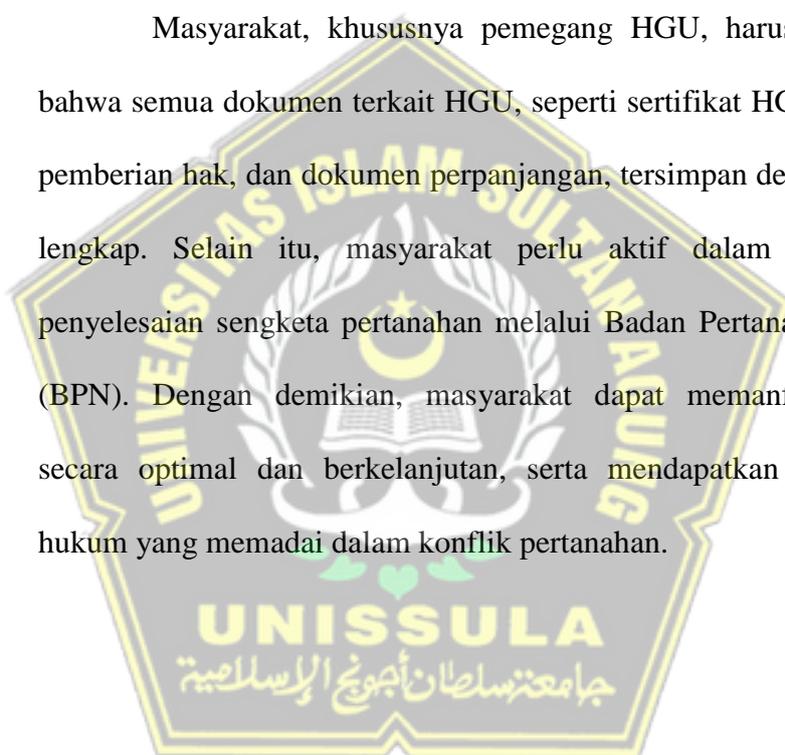
1. Pemerintah

Pemerintah seyogyanya lebih tegas lagi dalam membuat peraturan tentang Hak Guna Usaha (HGU) untuk memastikan ketertiban dan kepastian hukum. Peraturan tersebut harus mencakup penyelarasan aturan lembaga negara yang berwenang, pembentukan lembaga khusus untuk menangani konflik HGU, serta penguatan

kapasitas aparat hukum. Langkah ini diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi pemegang HGU dan mengatasi kendala seperti ketidaksesuaian dan tumpang tindihnya regulasi, konflik kepemilikan tanah, dan lemahnya penegakan hukum.

## 2. Masyarakat

Masyarakat, khususnya pemegang HGU, harus memastikan bahwa semua dokumen terkait HGU, seperti sertifikat HGU, keputusan pemberian hak, dan dokumen perpanjangan, tersimpan dengan baik dan lengkap. Selain itu, masyarakat perlu aktif dalam mediasi dan penyelesaian sengketa pertanahan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, masyarakat dapat memanfaatkan tanah secara optimal dan berkelanjutan, serta mendapatkan perlindungan hukum yang memadai dalam konflik pertanahan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Quran

### Hadist

### A. Buku-Buku

- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Antonius Atosokhi Gea, dkk., 2002, *Relasi Dengan Sesama*, Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indoensia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Djiwandono, P.I, 2016, *Meneliti itu Tidak Sulit: Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Bahasa*, Deepublish Publisher, Yogyakarta.
- Efendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- Fadhil Yazid, 2020, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhar Press, Medan.
- Garry Goodpaster, 1995. *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Seri Dasar-Dasar Hukum Ekonomi Arbitrase Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- James Yoseph Palenewen, 2022, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Widina Media Utama.
- Isnaini, and Aggreni A. Lubis, 2023, *Hukum Agraria Indonesia (Pelaksanaan PTSL Dan Penyelesaian Konflik Agraria)*, CV Pustaka Prima, Medan.
- Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka).

- Maria S.W Sumardjono. 1892. *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*. Andi Offset, Yogyakarta.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram.
- Mudjiono, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada, University Press, Yogyakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- Rahmana Adhie dan Hasan Basri Nata Menggala, 2002, *Reformasi Pertanahan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum, Sosial, politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*, Mandar Maju, Bandung.
- Rajagukguk, N, 2025, *Tanah Merupakan Salah Satu Sumber Penghidupan Dan Mata*, Universitas HKBP Nommensen. Diakses dari Repository UHN.
- Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Konflik di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V, Bandung.
- Sigit Sapto Nugroho, 2017, Mohamad Tohari, Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo.
- Soedharyo Soimin, 2014, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Soedjono Dirdjosisworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Sosiologi Suatu Pengantar*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta, 1984, hlm 133

- Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soilrens. 2018. *Peran Tanah dalam Kehidupan Manusia*. Volume 16 No. 2, Juli Desember 2018. Diakses dari Soilrens
- Sugono, Dendy, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Kamus Pusat Bahasa Depdiknas, 2008)
- Suhadi, Manan, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara* (Jember: Media Cipta Perkasa, 2020)
- Sumarjono, *Konflik Agraria: Pengelolaan Sumber Daya Air* (Yogyakarta: APMD Press, 2013)
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- Tedi Sudrajat, S. H., & Endra Wijaya, S. H. (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. Bumi Aksara.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010).
- Urip, Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015)

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

### C. Jurnal dan Skripsi

- Adinegoro, Kurnia Rheza Randy, 2023, Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia', *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Volume 4, No. 2
- Anggreani, S., & Santoso, B. 2024. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu. *Notarius*, 17(1), Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.
- Arifin, Z., & Iqbal, M., 2020, Perlindungan Hukum Terhadap Merek Yang Terdaftar. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(1).
- Herawan Sauni. 2016. Konflik Penguasaan Tanah Perkebunan. *Jurnal Faculty of Law University of Bengkulu*, Volume 1 No. 1.
- Herlina Ratna Sambawa Ningrum. 2014. Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 1, No. 2.
- Irsyad Hamdie Bey Abwar, Didik Suhariyanto et al. 2023. Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Menjadi Hak Guna Usaha Dalam Keputusan Tata Usaha Negara, *Jurnal Berkala Fakultas Hukum Universitas Bung Karno*, Volume 2, No. 1.
- Janri Wolden Halomoan Sirait, 2017, "Implementasi Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha", *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, Vol. 14, Nomor 2.
- Koto. I, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Terorisme. In *Prosiding Seminar Nasional Kewirausahaan* (Vol. 2, No. 1, pp. 1052-1059).
- Koto, I., Hanifah, I., Perdana, S., & Nadirah, I., 2023, Perlindungan Hukum Atas Kekayaan Intelektual Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Yuridis*, 10(2).
- Limbong, S. H., 2013, Konflik Hak Guna Usaha P.T. Perkebunan Nusantara III Kebun Bandar Betsy di Kecamatan Bandar Huluan Kabupaten Simalungun. Skripsi. Sekolah Tinggi

Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Yogyakarta.

Ni Ketut Sri Parwati, Sudjito, 2009, Politik Hukum Pemberian Hak Guna Usaha Setelah Berlakunya Undang-undang Penanaman Modal Nomor 25 Tahun 2007 dan Implikasinya Terhadap Nasib Petani, *Mimbar Hukum*, Vol. 21, No. 1.

Nurdin, Maharani, 2018, 'Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia', *Jurnal Hukum POSITUM*, 3.2.

Paradiaz, R., & Soponyono, E., 2022, Perlindungan hukum terhadap korban pelecehan seksual. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(1).

Putra, C. A. G., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P., 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Persfektif Kesadaran Hukum Masyarakat. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(1).

P. D. Sukmawati. 2022. Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Volume 2, no. 2.

Putu Diva Sukmawati. 2022. Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Volume 2, No. 2.

Sharfinda, Nusriina Milla, Antikowati, and Bhim Prakoso, 2023, 'Kepastian Hukum Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan', *Mimbar Yustitia*, 7.2.

Sulistiyono, 2019, 'Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten', *Dinamika Hukum*, 10.2.

Surata, I Gede, 2022, 'Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan', Kertha Widya: *Jurnal Hukum*, 10.2.

Supratman. 2015. Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Ri No.724k/Pdt/2009 Tentang Penguasaan Tanah Tanpa Hak. *Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata*, Volume 1, No. 6.

Tama, Agung Aulia, Chairul Nazar Saing, Syamsul Bahri, Calvin, and Nefi Darmayanti, 2023, 'One State Two System: Kedudukan Dan Kewenangan Pemerintah Desa Bah Butong 1 Di Tengah Lahan GHU Dalam Hal Mencapai Kesejahteraan Masyarakat', *Community Development Journal*, 4.4.

Tri Okto Bimo Ashidiq dan Ana Silviana. 2024. Penanganan Sengketa Pertanahan dalam Perspektif Agraria. *Journal Of Multidisciplinary Research And Development*, Volume 6, No. 6.

Umni Musaffah dan Ardiyanti Julia Maharani. 2024. Penerapan Teori Hukum Dan Masyarakat Dalam Penyelesaian Konflik Agraria (Studi Kasus Sengketa Lahan Di Lampung Tengah). *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 8, No. 1

Watung, Cindy Engeline, 2021, 'Tinjauan Yuridis Mengenai Perpanjangan Hak Guna Usaha Dengan Pemerintah Sebagai Pemilik Hak Pengelolaan', *Lex Privatum*, 9.1.

#### **D. Internet dan Lainnya**

Fauzi, A. I., Dinata, R., & Yudanegara, R. A. 2014. Peran Tanah dalam Kehidupan Manusia. Institut Teknologi Sumatera. Diakses dari Academia.

<https://siplawfirm.id/hak-guna-usaha-menurut-aturan-hukum/?lang=id#:~:text=Dasar%20Hukum%20HGU,dalam%20jangka%20waktu%201%20tahun.>

<http://gagasanhukum.wordpress.com/2012/02/09/mengurai-akar-konflik-agraria.>, diunduh tanggal 10 Desember 2024

[http://news.liputan6.com/read/50393/warga-pagilaran-tetap-menuntut-lahan garapdikembalikan](http://news.liputan6.com/read/50393/warga-pagilaran-tetap-menuntut-lahan-garapdikembalikan), diunduh tanggal 8 Januari 2025

<https://www.mongabay.co.id/2020/04/05/tanpa-hgu-pt-sindoka-mulai-tanam-sawit-di-luwu-timur/>

<https://www.hukumonline.com/>

- Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA - Beranda Hukum. Diakses dari <https://selasari.desa.id/jenis-jenis-hak-atas-tanah-di-indonesia/>
- Maria S. W. Sumardjono, et al., Mediasi sengketa tanah, Jakarta: Kompas, 2008. Mediasi sengketa tanah by Maria S. Sumardjono | Open Library
- Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Mediasi sengketa tanah by Maria S. Sumardjono | Open Library
- Syaiful. 2024, August 29. Hukum Perdata di Indonesia: Konsep dan Implementasi. Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Diakses dari <https://hukum.uma.ac.id/2024/08/29/hukum-perdata-di-indonesia-konsep-dan-implementasi/>

