**STUDI KOMPARASI HAK GUNA USAHA DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN**

**1960 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21**

**TAHUN 2023**

****

# SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh :**

# ABNI SETIANINGSIH NPM 5121600160

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2025**



ii



iii



iv

# ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai landasan hukum nasional pertama mengatur mengenai penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia salah satunya yaitu hak guna usaha yang merupakan bagian dari hak atas tanah, selain Undang- Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Ibu Kota Negara di dalamnya juga mengatur mengenai hak atas tanah termasuk hak guna usaha yang tujuannya untuk menjamin kepastian hukum bagi pelaku usaha di Ibu Kota Nusantara. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan pasal dan perbandingan hak guna usaha dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Jenis penelitian adalah kepustakaan.. Dengan pendekatan perbandingan. Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan studi dokumen dan dianalisis dengan metode kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa pengaturan pasal hak guna usaha dalam Undang- Undang Pokok Agraria diatur secara umum dalam pasal 16 ayat (1) huruf b. kemudian secara khusus diatur dalam pasal 28 hingga pasal 34 yang mengatur subjek,objek,jangka waktu dan hapusnya hak guna usaha. Kemudian , pengaturan pasal hak guna usaha dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 dalam pasal 15 A ayat (6) dan secara khusus diatur dalam pasal 16 A ayat (1),(4),(5) dan (6) yang memuat jangka waktu, objek dan evaluasi. perbandingan hak guna usaha dalam kedua undang-undang tersebut memuat persamaan dan perbedaan. Persamaan secara umum terletak pada subjek dan objek sedangkan perbedaan terletak pada jangka waktu dan wilayah berlakunya hak guna usaha .

**Kata Kunci:** Hak Guna Usaha, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Ibu Kota Negara.

v

# ABSTRACT

*Law Number 5 of 1960 as the first national legal basis regulates the ownership and use of land in Indonesia, one of which is the right to use business which is part of the right to land, in addition to the Basic Law on Agrarian Affairs, Law Number 21 of 2023 concerning the State Capital City in which it also regulates land rights including the right to use business which aims to ensure legal certainty for business actors in the Capital City of the archipelago. This study aims to examine the regulation of articles and the comparison of business use rights in Law Number 5 of 1960 and Law Number 21 of 2023 The type of research is literature. With a comparative approach. Data collection techniques are through literature studies and document studies and analyzed by qualitative methods. The results of this study show that the regulation of the article of the right to use business in the Basic Agrarian Law is generally regulated in article 16 paragraph (1) letter b. then specifically regulated in articles 28 to 34 which regulate the subject, object, period and the abolition of the right to use business. Then, the regulation of the article on the right to use business in Law Number 21 of 2023 is in article 15 A paragraph (6) and specifically regulated in article 16 A paragraph (1), (4), (5) and (6) which contains the time period, object and evaluation. The comparison of business use rights in the two laws contains similarities and differences. The similarity in general lies in the subject and object while the difference lies in the period and area of the validity of the right to use the business.*

***Keywords:*** *Right to Use, Basic Agrarian Law, National Capital Law.*

vi

# MOTTO

Jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah bersama orang-orang yang sabar.

(QS. Al-Baqarah :153)

Aku merangkul takdir yang bahkan tidak kuketahui isinya apa. Lalu, aku mendengar, yang paling mencintaikulah yang menuliskan isinya.

-Aliflammiim-

Hidup ini indah. Jangan engkau hilangkan keindahannya dengan ketidakmampuanmu mensyukurinya.

-Ustadzah Halimah Alaydrus-

Rezeki itu luas seluas prasangka baik kita. Masa depan itu indah seindah persiapan kita

Bukan semua indah pada waktunya. Melainkan setiap hari akan indah apabila kita mampu bersyukur.

Jangan lupa bersyukur \*•n

vii

# PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Allah SWT, yang tidak pernah meninggalkan hambanya dan selalu memberikanku kekuatan, kemudahan serta pertolongan di setiap kesulitanku.
2. Abahku tercinta, Samsuri. Cinta pertama bagi putri-putrinya. Beliau memang bukan sosok yang lahir dari keluarga berada. Namun, beliau merupakan sosok yang pekerja keras, pantang menyerah dan sosok yang mencintai keluarganya. Walaupun tidak mengucapkan rasa sayangnya secara langsung, namun bukti cintanya begitu besar untuk keluarga. Beliau memang tidak berpendidikan tinggi, akan tetapi beliau selalu berharap dan akan terus mengusahakan agar putri-putrinya kelak bisa berpendidikan tinggi dan menggapai cita-citanya. Abah selalu mengajarkan kepada putri- putrinya untuk selalu berusaha, pantang menyerah, rendah hati, tolong- menolong dan berbagi rezeki yang kita miliki kepada orang lain sekecil apapun serta mengajarkan untuk selalu melihat ke bawah (dimana kita berasal) walaupun nanti suatu saat kita akan berada di atas(kesuksesan). Abah, terimakasih sudah menjadi abah yang hebat untuk putri-putrimu. Semoga abah selalu sehat, panjang umur, dilancarkan rezekinya, selalu dalam perlindungan dan penjagaan oleh Allah SWT Aamiin Allahumma Aamiin.
3. Pintu surgaku, mamaku tercinta dan tersayang, Warningsih. Beliau adalah mama yang selalu mengajarkan kesederhanaan, nilai kebaikan dan

viii

berusaha selalu ada untuk anak-anaknya. Terimakasih mama sudah merawat dan menjaga abni, vita dan rania dengan penuh kasih sayang dan rasa sabar. sudah bersedia untuk menjadi mama dan sahabat untuk putri-putrimu. Terimakasih atas semua doa yang selalu mama langitkan di setiap sholat mama. Abni bisa sampai disini atas dukungan dan doa-doa yang selalu mama langitkan. Ucapan terimakasih dan penghargaan setinggi apapun tidak mampu untuk membalas jasa mama. Mama merupakan Wanita tercantik dan terhebat. Semoga mama selalu sehat, Panjang umur dan selalu dalam perlindungan dan penjagaan oleh Allah SWT Aamiin Allahuma Aamiin.

1. Adikku tercinta. Vita Yuliana Asih dan Rania Humairah Zidny. Terimakasih sudah menjadi adik yang baik dan selalu berusaha menghibur disaat mbak merasa lelah. Semoga kalian selalu sehat, Panjang umur, bahagia dan bisa menggapai cita-cita kalian. Juga bisa berpendidikan yang lebih tinggi dari mbak dan kita semua bisa selalu menjadi anak kebanggaan dan berbakti kepada kedua orang tua.
2. Semua keluarga besarku, terimakasih karena telah memberikan dukungan dan doa terbaik untukku.
3. Terimakasih kepada Wanita sederhana, yang memiliki harapan tinggi namun terkadang masih keras kepala, diriku sendiri yaitu Abni Setianingsih. Seorang anak sulung yang berjalan menuju usia 22 tahun yang terkadang masih seperti anak kecil. Terimakasih sudah menjadi anak pertama yang selalu kuat, percaya diri dan kelak akan menjadi contoh untuk adik-adiknya

ix

serta harapan untuk membantu orang tuanya. Terimakasih selalu berusaha untuk meyakinkan dan menguatkan dirimu bahwa kamu dapat menyelesaikan studi ini sampai selesai. Berbahagialah dimanapun kamu berada, Abni. Semoga cita-citamu dapat tercapai. Jadilah bersinar dimanapun kamu memijakkan kaki. Usaha dan doa yang selalu kamu langitkan tidak akan pernah sia-sia karena Allah sudah merencanakan yang terbaik untuk dirimu. Selalu ingat, dirimu bisa berencana tapi Allah lah yang akan menentukan. Semoga segala hal baik disetiap langkamu Allah selalu meridhoi dan dirimu selalu berada di dalam perlindungan-Nya. Aamiin Allahuma Aamiin.

1. Kepada laki-laki yang mengisi hati penulis yang memiliki nama sekuat dirinya. Laksamana Putra M, sosok spesial dalam hidup penulis yang selalu memberikan semangat dan meyakinkan penulis sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih atas dukungan dan bersedia memberikan waktu luang untuk selalu mendengarkan cerita dan keluh kesah perempuan ini. Terimakasih selalu mengingatkan untuk belajar Ikhlas dan sabar dimanapun dan kapanpun. Semoga kamu selalu sehat, Panjang umur, Bahagia, dilancarkan rezekinya dan selalu dalam perlindungan Allah SWT Aamiin Allahumma Aamiin.
2. Sahabatku, Nur Widiarti, Ismi Utari Fadhillah dan Nadia yumni yang selalu membersamai dengan segala cerita dan tawa. Terimakasih sudah meluangkan waktu untuk selalu datang di masa pencapaian yang telah penulis lewati dan bersedia untuk menjadi sahabat dari masa SMA sampai

x

sekarang. Semoga kalian semua selalu sehat dan sukses di bidang kalian masing-masing.

1. Departemen Sosmaling dan keluarga besar BEM FH UPS Tegal periode 2023 yang sudah mengiringi perjalanan organisasi kampus dengan banyak cerita, canda dan tawa.
2. Teman-teman kelas C dan seluruh teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2021, terimakasih atas kebersamaan yang singkat dan suka cita selama ini.
3. Almameter tercinta UPS Tegal.

xi

# KATA PENGANTAR

Alhamdulillah hirobbil alamin, Puji Syukur tidak ada hentinya penulis panjatkan atas kehadirat Allah SWT atas berkat, Rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga skripsi dengan judul “Studi Komparasi Hak Guna Usaha Dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023” dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam tidak lupa penulis sampaikan kepada Rasulullah Saw. yang membawa rahmat sekalian alam.

Penulisan skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan, dan kerjasama dari berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Sehingga kendala yang dihadapi dalam penulisan skripsi ini dapat teratasi. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Taufiqullah, M.Hum., selaku Rektor Universitas Pancasakti Tegal.
2. Bapak Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H., selaku Plt. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Ibu Dr. Soesi Idayanti, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan I, sekaligus Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
4. Ibu Fajar Dian Aryani, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Bapak Dr. Moh. Khamim, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Univesitas Pancasakti Tegal.

xii

1. Ibu Dr. Evy Indriasari, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing I, terimakasih atas bimbingan dan waktu yang diberikan untuk membimbing penulis.
2. Bapak Bha’iq Roza Rahmatullah,S.H.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II, terimakasih atas bimbingan dan pengarahannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi strata I.
4. Segenap jajaran bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang turut memberikan banyak bantuan dan pengarahan kepada penulis selama perkuliahan maupun dalam proses penulisan skripsi ini.
5. Kedua Orang Tua Penulis yang selalu menjadi penyemangat pertama di dalam hidup penulis, yang tidak pernah lupa untuk selalu mendoakan dan mendukung setiap langkah serta senantiasa menjadi motivasi penulis untuk tidak menyerah dan terus maju.
6. Orang-orang spesial di hati penulis, yang selalu bersedia menjadi pendengar dan memberikan semangat untuk penulis.
7. Sahabat dan teman-teman penulis yang telah banyak menorehkan cerita di lembar buku perkuliahan penulis.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih kurang sempurna, sehingga penulis berharap adanya saran dan kritik konstruktif untuk kesempurnaan skripsi ini.

xiii

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya untuk penulis dan untuk semua pihak yang membaca pada umumnya.

Tegal, 10 Februari 2025

Abni Setianingsih

xiv

# DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

PENGESAHAN iii

PERNYATAAN iv

[ABSTRAK v](#_TOC_250018)

[ABSTRACT vi](#_TOC_250017)

[MOTTO vii](#_TOC_250016)

[PERSEMBAHAN viii](#_TOC_250015)

[KATA PENGANTAR xii](#_TOC_250014)

[DAFTAR ISI xv](#_TOC_250013)

[DAFTAR TABEL xvii](#_TOC_250012)

[BAB I PENDAHULUAN 1](#_TOC_250011)

1. [Latar Belakang 1](#_TOC_250010)
2. [Rumusan Masalah 7](#_TOC_250009)
3. [Tujuan Penelitian 7](#_TOC_250008)
4. [Urgensi Penelitian 7](#_TOC_250007)
5. [Tinjauan Pustaka 8](#_TOC_250006)
6. [Metode penelitian 13](#_TOC_250005)
7. [Rencana Sistematika Penulisan 17](#_TOC_250004)

[BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL 19](#_TOC_250003)

1. [Tinjauan umum Hak Atas Tanah 19](#_TOC_250002)
2. [Tinjauan Hak Guna Usaha 29](#_TOC_250001)
3. [Asas Peraturan Perundang-undangan 40](#_TOC_250000)

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 46

1. Pengaturan Pasal Hak Guna Usaha Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2023 46
2. Perbandingan Hak Guna Usaha Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 61

BAB IV PENUTUP 73

1. Simpulan 73
2. Saran 74

xv

DAFTAR PUSTAKA 75

DAFTAR RIWAYAT HIDUP 82

xvi

# DAFTAR TABEL

[Tabel 1.1 12](#_bookmark14)

Tabel 2.2 71

xvii

# BAB I PENDAHULUAN

## Latar Belakang

Hukum agraria di Indonesia dari segi berlakunya terbagi menjadi dua yakni hukum agraria kolonial dan hukum agraria nasional. Hukum agraria kolonial juga disebut dengan hukum agraria yang berlaku sebelum Indonesia merdeka atau sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA). Sedangkan hukum agraria nasional berlaku setelah adanya dan diundangkannya UUPA tepatnya pada tanggal 24 september 1960. Hukum agraria kolonial dianggap tidak sejalan dengan tujuan UUPA yakni untuk mencapai kesatuan dan kesederhanaan hukum serta tidak sesuai dengan cita-cita bangsa dan menimbulkan masalah antar golongan.[1](#_bookmark0)

Hukum kolonial tidak menjamin kepastian hukum untuk rakyat pribumi dikarenakan tanahnya tidak didaftarkan dan tidak diberikan bukti hak. Selain itu, hukum agraria tersebut didasarkan pada tujuan dan sendi- sendi dari pemerintahan Belanda. Kemudian, hukum agraria pada saat itu bersifat dualisme hukum yakni berlakunya hukum agraria adat dan hukum agraria barat. Dimana saat itu disamping berlakunya peraturan perundang- undangan yang berasal dari hukum adat, berlaku juga peraturan perundang-

1 Sigit Sapto Nugroho, et.al., *Hukum Agraria Indonesia*, Solo : Pustaka Iltizam, 2017, hlm.

23.

1

undangan dari hukum barat.[2](#_bookmark1) dikarenakan hukum agraria kolonial bersifat dualisme dan tidak memberikan penjaminan hukum bagi rakyat Indonesia maka dari itu, digantilah dengan hukum agraria nasional. [3](#_bookmark2)

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadi landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan hukum agraria nasional. Dalam pasal tersebut secara tegas menyatakan “bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan dasar kemakmuran rakyat dan karenanya harus dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat indonesia”. Ketentuan tersebut terwujud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dimana dalam pasal 2 ayat (1) UUPA pula ditegaskan bahwa “bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasi oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat ”.

Hak atas tanah merujuk pada kewenangan negara dalam mengatur dan menguasai penggunaan serta pemanfaatan tanah. Hak ini dapat dimiliki oleh perorangan, kelompok, maupun entitas hukum lainnya, baik yang bersifat privat maupun publik. Hal ini sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA sebagai dasar hukum ketetapan hak-hak atas tanah menyebutkan bahwasanya “atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam

2 Haji Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2019, Cet. Ke-6, [https://books.google.co.id/books?id=ZdgrEAAAQBAJ&lpg=PA1&ots=och\_wzO4xm&lr&hl=id&](https://books.google.co.id/books?id=ZdgrEAAAQBAJ&lpg=PA1&ots=och_wzO4xm&lr&hl=id&pg=PR4%23v%3Donepage&q&f=true) [pg=PR4#v=onepage&q&f=true](https://books.google.co.id/books?id=ZdgrEAAAQBAJ&lpg=PA1&ots=och_wzO4xm&lr&hl=id&pg=PR4%23v%3Donepage&q&f=true)

3 Urip Santoso, *Hukum Agraria ; Kajian Komperhensif*, Jakarta : Kencana, 2012, Cet. Ke-

1.

hak atas permukaan bumi,yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan hukum”.[4](#_bookmark3)

Hak Atas Tanah di dalam Hukum agraria dikategorikan menjadi 2 (dua) golongan. Kesatu adalah hak atas tanah yang bersifat primer yang meliputi Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak primer yaitu hak atas tanah yang dapat dimiliki dan dipunyai langsung oleh seseorang, maupun badan hukum dengan waktu lama serta dapat dipindahkan kepada ahli waris atau orang lain. Kedua; hak atas tanah yang bersifat sekunder, meliputi hak gadai, hak bagi hasil, hak menampung, hak sewa atas tanah pertanian. Hak sekunder yaitu hak yang bersifat sementara dan dinikmati secara terbatas karena dimiliki orang lain.[5](#_bookmark4)

UUPA merupakan dasar hukum nasional pertama yang mengatur mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia, termasuk pengaturan mengenai Pasal 28 UUPA mendefinisikan hak guna usaha sebagai kewenangan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah yang berada di bawah penguasaan langsung negara atau tanah yang bukan merupakan kepemilikan pribadi. Hak ini diberikan untuk kepentingan kegiatan usaha di sektor pertanian, perkebunan, perikanan, maupun peternakan[.6](#_bookmark5) Hak Guna Usaha sendiri hanya dapat diberikan oleh negara yang dimana penggunaan tanahnya yang bersifat terbatas yakni tujuan yang dipunyai hanya pada

4 *Ibid.,* hlm.89.

5 Reynaldi Dilapanga, “Sertifikat Kepimilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960”, *Jurnal Lex Crimen 6*, No.5, (Juli 2022): 137.

6 A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), hlm. 160.

usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Pada ketentuan bahwa Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh WNI dan Badan Hukum Indonesia yang diatur dbersamaan dengan pemberian janga waktu hak tersebut.[7](#_bookmark6)

Pembangunan merupakan suatu kebutuhan bagi negara. Salah satu kebutuhan Pembangunan yakni terhadap tata wilayah suatu negara. Hal demikian digunakan sebagai upaya untuk mendukung kehidupan warga negaranya.[8](#_bookmark7) Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) sebagai ibu kota negara baru yang bertempatan di sepaku kabupaten penajem paser utara, provinsi kalimantan timur terus dilakukan. Undang-Undang Nomor 3 tahun 2023 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (selanjutnya disebut Undang-Undang Ibu Kota Negara) sebagai landasan dalam menjalankan rencana besar proyek strategis nasional dijadikan sebagai payung hukum.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara dilakukan perubahan di beberapa pasal. Adanya perubahan dalam Undang-Undang tersebut diantaranya bertujuan mengatur mengenai luas wilayah daratan dan lautan, kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara, Penataan ruang Ibu Kota

7 Bha’iq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Pekalongan : PT. Nasya Expanding Management, 2022, Cet. Ke-1, hlm.35.

8 Wahyuningsih, A. (2022). Pencegahan Konflik Agraria dalam Proses Pembangunan Ibu Kota Negara: Pengadaan Tanah Berkeadilan. *Lex Renaissance*. https://journal.uii.ac.id/Lex- Renaissance/article/view/25831

Negara, Pendanaan dan pengelolaan anggaran pendapatan dan belanja dan lain-lain.

Menurut Diani Sadiawati staf khusus bidang tujuan Pembangunan berkelanjutan Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) menyatakan bahwa terdapat 5 (lima) poin mengenai perlunya Undang-Undang IKN direvisi. Dari salah satu 5 (lima) poin tersebut dalam poin ketiga yaitu mengenai penguatan pengaturan pertanahan, penataan ruang, dan batas wilayah. Pengaturan tanah tersebut diantaranya mengatur perihal Hak Atas Tanah yang dimana akan digunakan oleh pelaku usaha di Ibu Kota Nusantara sebagai salah satu upaya untuk mendorong dan memperkuat Pembangunan Ibu Kota Negara.[9](#_bookmark8)

Pembangunan ibu kota negara baru, Ibu Kota Nusantara (IKN) dalam menarik minat investor mengalami tantangan yang cukup besar. Belum adanya Pembangunan infrastruktur dasar terlebih dahulu cenderung menjadikan investor tidak tertarik untuk berinvestasi di IKN.[10](#_bookmark9) Sehingga, dengan adanya Undang-Undang tersebut diharapkan bisa menjadi dasar bagi keberlanjutan berjalannya Pembangunan IKN agar terus berlangsung. Pelaksanaannya sendiri lebih lanjut telah diatur dalam PP Nomor 29 tahun 2024 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang pemberian perizinan berusaha, kemudahan berusaha, dan fasilitas

9 Isma. (2023). *Otorita IKN Ungkap Alasan Pentingnya Perubahan Undang-Undang Ibu Kota Negara.* Diakses 24 Oktober 2024 melalui https://infopublik.id/kategori/nasional-ekonomi- bisnis/807120/otorita-ikn-ungkap-alasan-pentingnya-perubahan-uu-ibu-kota-negara

10 Jacenia Yolanda Kylie, Muhammad Nasywan Azizullah. (2024). *HGU di IKN Hampir 2 Abad : Kepentingan Rakyat Atau Investor?.* Diakses pada 17 Oktober 2024 melalui <https://lk2fhui.law.ui.ac.id/portfolio/hgu-di-ikn-hampir-2-abad-kepentingan-rakyat-atau-investor/>

penanaman modal. Peraturan bertujuan untuk memberikan kepastian, kesempatan, dan partisipasi yang cukup besar kepada pelaku usaha dalam rangka percepatan Pembangunan di Ibu Kota Nusantara.[11](#_bookmark10)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 mencakup berbagai ketentuan mengenai pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah. Regulasi ini menetapkan beberapa jenis hak, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, yang dapat diberikan kepada pelaku usaha. Hak-hak tersebut memungkinkan pemanfaatan tanah yang dimiliki negara, tanah dengan hak milik, atau tanah yang berada dalam pengelolaan tertentu untuk mendukung aktivitas usaha di IKN. Yang kemudian dalam pasal 16 A diatur masing-masing pemberian jangka waktu untuk Hak Atas Tanah di wilayah IKN. Salah satu diantaranya adalah pasal 16 A ayat (1) yang mengatur Hak Guna Usaha terutama dalam pemberian jangka waktu bagi pelaku usaha di Ibu Kota Nusantara.

Merujuk pada latar belakang yang telah dijelaskan, peneliti tertarik untuk menggali lebih lanjut mengenai Pengaturan Hak Guna Usaha dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2023 yang selanjutnya peneliti memberikan judul **“STUDI KOMPARASI HAK GUNA USAHA DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2023”**

11 Ady Thea DA. (2023). *Konsesi HGU di IKN Mencapai 190 Tahun, KPA: Pelanggaran Terhadap UU Pokok Agraria.* Diakses pada 13 Oktober 2024 melalui [https://www.hukumonline.com/berita/a/konsesi-hgu-di-ikn-mencapai-190-tahun--kpa--](https://www.hukumonline.com/berita/a/konsesi-hgu-di-ikn-mencapai-190-tahun--kpa--pelanggaran-terhadap-uu-pokok-agraria-lt64117c2d12a7b/?page=1) [pelanggaran-terhadap-uu-pokok-agraria-lt64117c2d12a7b/?page=1](https://www.hukumonline.com/berita/a/konsesi-hgu-di-ikn-mencapai-190-tahun--kpa--pelanggaran-terhadap-uu-pokok-agraria-lt64117c2d12a7b/?page=1)

## Rumusan Masalah

* 1. Bagaimana pengaturan pasal hak guna usaha dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023?
	2. Bagaimana perbandingan hak guna usaha dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023?

## Tujuan Penelitian

* 1. Untuk mengkaji pengaturan pasal hak guna usaha di dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023
	2. Untuk mengkaji perbandingan hak guna usaha di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023

## Urgensi Penelitian

Penelitian ini penting untuk dilakukan karena disisi lain pengaturan hak guna usaha diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Undang- Undang Nomor 21 tahun 2023 juga mengatur perihal hak guna usaha di wilayah IKN. Sehingga diperlukan lebih jauh pemahaman pengaturan serta perbedaan yang ada dalam kedua aturan tersebut. Sehingga hal ini diharapkan kedepannya selain memberikan pemahaman terkait pengaturan dan perbandingan yang terdapat di dalam kedua aturan tersebut, tetapi dapat pula menmbah pemahaman yang lebih mendalam terkait perkembangan regulasi agraria di Indonesia, serta membantu merumuskan kebijakan yang lebih baik untuk masa depan pengelolaan tanah dan hak guna usaha.

## Tinjauan Pustaka

Beberapa literatur Pustaka dijadikan penelitian awal untuk membantu penyusunan dalam penelitian ini. Peneliti menelusuri beberapa informasi dari peneiti sebelumnya yang kemudian dijadikan bahan perbandingan, baik mengenai kelebihan ataupun kekurangan yang sudah ada. Untuk mendapatkan informasi yang telah ada sebelumnya peneliti mencari informasi dari skripsi maupun buku-buku mengenai teori yang berkaitan dengan judul yang digunakan peneliti untuk memperoleh landasan teori ilmiah,

Berikut beberapa penelitian sebelumnya yang dijadikan rujukan dalam penelitian :

* 1. Raja Suraya Ardina (2012) “Tinjauan Yuridis Hak Guna Usaha menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal ( Analisis Perbandingan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)” penelitian ini membahas adanya perbedaan pengaturan dalam pemberian Hak Guna Usaha dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanman Modal dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Pasal 22 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2007 tentang penanaman Modal menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha diberikan paling lama 95 (Sembilan puluh lima) tahun. sementara, pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menyebutkan bahwa Hak Guna dapat diberikan

paling lama 60 (enam puluh ) tahun.[12](#_bookmark11) Perbedaan dengan penelitian peneliti yaitu terletak pada perbandingan undang-undang yang digunakan namun,sama-sama meneliti perihal hak guna usaha. Metode penelitian yang digunakan sama menggunakan penelitian hukum normatif dengan penelitain perbandingan hukum, menggunakan data sekunder dan analisis data menggunakan metode kualitatif.

* 1. Sayid Hidayatul Umam (2018) “Studi Komparasi Antara Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dengan Hukum Islam Tentang Status Tanah Gege di Daerah Perbukitan Desa Jembatan Kembar Kabupaten Lombok Barat” penelitian ini menjelaskan bahwa tanh gege merupakan tanah yang digarap oleh Masyarakat setempat yang dijadikan untuk bercocok tanam ataupun tempat tinggal. Permasalahan dalam penelitian ini adalah tanah gege tidak memiliki sertifikat kepemilikan tanah akan tetpi diwajibkan untu membayar pajak tanah kepada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) kabupaten Lombok Barat sehingga hal ini menimbulkan kerugian bagi Masyarakat. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Hukum Islam memiliki perbedaan dalam status tanah seperti terletak dari pembentukan, sumber, ciri-ciri,

12 Raja Suraya Ardina, “Tinjauan Yuridis Hak Guna Usaha Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (Analisis Perbandingan dengan Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)”, Skripsi Sarjana Hukum, Riau: perpustakaan fakultas syriah dan ilmu hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2012. https://repository.uin-suska.ac.id/9387/

sifat, dan substansi hukum. Sedangkan persamaan terlteak pada asas fungsi sosial, asas keadilan, asas non diskriminasi dan asas dikuasai oleh negara[13](#_bookmark12). Perbedaan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah terletak pada studi komparasi atau perbandingan hukum yang digunakan. Peneliti meneliti Hak Guna Usaha dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 (Undang-undang Ibu Kota Negara) sedangkan skripsi ini meneliti status tanah gege dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dan hukum islam. Jenis penelitian yang digunakan berbeda, penelitian ini menggunakan yuridis normatif dan yuridis empiris.

* 1. Siti Winta Sari Indah Sari ( 2021 ) “Tinjauan Yuridis Pengaturan Ketenagakerjaan di Indoneia (Studi Komparasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan)” penelitian ini membahas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengubah, menghapus atau menetapkan pengaturan baru dibeberapa ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan yakni mengenai tenaga kerja asing (TKA), alih daya (*outsourching*), waktu kerja dan waktu istirahat, pengupahan pemutusan hubungan kerja (PHK)

13 Sayid Hidayatul Umam, “ Studi Komparasi Antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dengan Hukum Islam Tentang Status Tanah Gege di Daerah Perbukitan Desa Jembatan Kembar Kabupaten Lombok Barat”, Yogyakarta : Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2018, https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/11053

dan pesangon, Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT), pelatihan kerja dan sanksi. Serta dampak implementai yang terdapat didalam setiap subjek pasal dan semua peraturan pelaksanaannya yang telah diubah oleh undang-undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dinyatakan tetap berlaku selama selaras dan tidak bertolak belakang dengan Undang- Undang yang lama.[14](#_bookmark13) Perbedaan dalam penelitian yang terdahulu adalah terhadap studi komparasi yang digunakan dan fokus pembahasan. Penelitian sebelumnya lebih berfokus pada pengaturan ketenagakerjaan dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang cipta kerja dengan Undang-Undang Nomor 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti membahas perbandingan hak guna usaha dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2023 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 tahun 2022.

Berikut peneliti telah sajikan ke dalam bentuk tabel di bawah ini untuk membantu pembaca agar lebih membahami mengenai perbedaan yang terletak di dalam penelitian yang peneliti lakukan dengan 3 (tiga) penelitian sebelumnya.

14 Siti Winta Sari, “Tinjauan Yuridis Pengaturan Ketenagakerjaan di Indonesia (Studi Komparasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan)”*.* Skripsi Sarjana Huku, Tegal : Perpustakaan Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal, 2021, https://repository.upstegal.ac.id/3757/

*Tabel 1.1*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| No. | Penelitian terdahulu | Persamaan | Perbedaan |
| 1. | Raja Surya Ardina (2012) | Metode penelitiannormatif dengan pendekatan perbandingan, sumber data sekunder terdiri bahan hukum primer,sekunder,tersier. analisis data dengan metode kualitatif. Objek menggunakanhak guna usaha. | Fokus penelitian mengenai perbandingan hak guna usaha dalam Undang-Undang Pokok Agraria dengan Undang- Undang Ketenagakerjaan. |
| 2. | Sayid Hidayatul Umam (2018) | Menggunakan pendekatan perbandingan, dengan metode kualitatif. | Jenis penelitian yuridis normativf dan yuridis empiris,Fokus penelitian pada studi komparasi antara Undang-Undang Pokok Agraria dengan Hukum Islam tentang tanah gege di daerah perbukitan desa jembatan kembar, kabupatenLombok barat. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 3. | Siti Winta Sari Indah (2021) | Jenis penelitian studi Pustaka *(library**research),* metodepenelitian normatif dengan pendekatan perbandingan | Fokus penelitian pada pengaturan ketenagakerjaan di indonesia dengan melakukan perbandingan antara Undang- Undang Nomor11 Tahun 2020 tentang cipta kerja dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun2003 tentangKetenagakerjaan. |

## Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian kepustakaan *(Library Research).* Penelitian kepustakaan merupakan serangkain kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data Pustaka.[15](#_bookmark15) Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan data penelitian didapatkan melalui penelusuran dokumen. Teknik pengumpulan data melalui kegiatan penelaahan terhadap berbagai jenis buku, jurnal,

15 Mahmud, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung : Pustaka Setia, 2011), hlm.31.

cetakan, literatur hingga berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Jenis bahan kepustakaan yang digunakan diantaranya buku, jurnal, perundang-undangan dan sebagainya.

1. Pendekatan penelitian

Penelitian ini menerapkan metode normatif dengan pendekatan perbandingan, yang menelaah hukum sebagai suatu sistem standar. Pendekatan normatif dalam kajian hukum mencakup analisis terhadap prinsip-prinsip dasar, standar, serta metode yang digunakan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, keputusan lembaga, perjanjian, dan doktrin hukum. Metode ini berfungsi sebagai landasan untuk mengembangkan teori, konsep, atau argumentasi hukum yang inovatif guna memberikan solusi terhadap berbagai permasalahan hukum[.16](#_bookmark16) Menggunakan pendekatan perbandingan *(Comparative Approach)* dengan membandingkan peraturan perundang-undangan yang ada, dalam penelitian peneliti membandingkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2023.

1. Data penelitian

Data penelitian yang dipergunakan ialah data sekunder dikarenakan menggunakan data-data yang telah tersedia. Sumber data sekunder dihasilkan oleh peneliti sebelumnya atau diperoleh dari referensi yang sudah terkumpul. Sumber data sekunder diantaranya :

16 Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. Ke-5, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 35

* 1. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan langsung sebagai aturan hukum. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, putusan pengadilan, peraturan pemerintah, hukum adat, konstitusi. Penelitian ini menggunakan hukum primer diantaranya :
		1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
		2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
		3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 mengenai Ibu Kota Negara
		4. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 terkait Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara
		5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Hak pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan rumah susun dan Pendaftaran tanah.
		6. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21-22/PUU-V/2007
	2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan pandangan dan pemahaman lebih lanjut terkkait hukum primer dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap. Bahan hukum ini merupakan

Bahan publikasi hukum yang tidak termasuk dalam dokumen resmi. Sumber diperoleh dari buku-buku teks yang ditulis para ahli termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, artikel, jurnal, internet serta sumber yang mendukung penelitian adalah sebagai pendukung dari data yang digunakan.

* 1. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan pemahaman terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang dapat berupa kamus umum, kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan kamus besar Bahasa Inggris.
	2. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan dengan maksud untuk memperoleh data sekunder dengan cara mencatat, membaca, dan mengutip berbagai literatur, peraturan perundang-undangan, buku-buku, media masa dan bahan tulis lainnya baik cetak maupun elektronik yang masih berhubungan dengan permasalahan penelitian. Penelitian ini peneliti bertujuan menemukan, mempelajari, memperoleh dan mengkaji teori- teori atau bahan-bahan yang berkaitan dengan pengaturan hak guna usaha serta buku-buku berkaitan dengan hukum agraria, hukum pertanahan, hukum hak-hak atas tanah, dan politik hukum. Politik Hukum di Indonesia

* 1. Metode analisis data

Metode analisis data yang diterapkan dalam penelitian adalah metode kualitatif, yaitu metode yang menganalisis fakta-fakta yang ditemukan dilapangan dan menggabungkannya dengan data sekunder yang diperoleh melalui data kepustakaan.

## Rencana Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN : Pada bab ini penelitian membahas elemen kunci yang mencakup : latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, urgensi penelitian, tinajuan pustaka, metode penelitian, dan sistematik penelitian

BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL : Pada bab ini menguraikan tentang teori-teori hukum, norma-norma hukum yang berisi tentang tinjauan tentang Hak atas tanah, Tinjauan tentang Hak guna usaha, dan Asas-asas dalam peraturan perundang-undangan,

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN : Bab ini

menyajikan data hasil penelitian yang telah melalui proses pengolahan, analisis dan interprestasi. Data tersebut disusun secara sistematis sesuai dengan pokok permasalahan yang pembahasannya telah dikaitakan dengan tinjauan konseptual. Bab III ini membahas pengaturan pasal Hak guna usaha di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023, serta melakukan perbandingan antara pengaturan Hak Guna Usaha dalam kedua undang-undang tersebut.

BAB IV PENUTUP : Bab penutup membahas mengenai beberapa poin kunci dari jawaban permasalahan serta asumsi yang menghasilkan

penarikan berupa kesimpulan dan saran yang dapat diberikan oleh peneliti dalam penelitian ini.

# BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL

## Tinjauan umum Hak Atas Tanah

* 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan suatu hak yang diberikan terhadap pemilik hak tersebut berupa wewenang guna mengambil manfaat serta menggunakan dari pada tanah yang diperoleh haknya. Dalam konteks ini, "menggunakan" merujuk pada hak atas tanah yang dimanfaatkan untuk keperluan non-pertanian, seperti pendirian bangunan. Sebaliknya, "mengambil manfaat" mengacu pada hak pemanfaatan tanah yang ditujukan untuk sektor pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan[.17](#_bookmark17)

Efendi Perangin mendefinisikan hak atas tanah yaitu hak yang memilik karakteristik bahwa pemegangnya behak untuk memanfaatkan atau menggunakan tanah yang dimilki. Dalam artian, hak tersebut memberikan wewenang kepada pemilik hak tersebut untuk mengambil manfaat ataupun menggunakan tanahnya.[18](#_bookmark18) Kemudian, menurut K.Wantjik Saleh hak atas tanah adalah pemberian wewenang guna

17 Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenadamedia, 2010, hlm. 82.

18 Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Adat Praktisi Hukum*, Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada :, 1994, hlm. 229.

19

menggunakan tanah ke dalam batas-batas yang telah ditentukan pada suatu kebijakan hukum. [19](#_bookmark19)

Hak atas tanah berasal dari hak penguasaan negara terhadap tanah, yang juga dikenal sebagai ha katas permukaan bumi. Hak atas tanah dapat diberikan oleh pihak yang berwenang, baik itu individu, kelompok maupun badan hukum. Ketentuan tentang ha katas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yang menjelaskan “ atas dasar hak menguasai negara atas tanah yang termaksud dalam pasal 2 telah ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada yang mempunyai baik orang-orang sendiri ataupun bersama dengan orang lain serta badan hukum”.

Pemanfaatan tanah, termasuk unsur-unsur yang terdapat di dalamnya seperti bumi, air, serta ruang di atasnya, hanya diperkenankan untuk keperluan yang memiliki keterkaitan langsung dengan tanah tersebut. Penggunaan ini harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan hukum yang memiliki hierarki lebih tinggi, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) mengenai hak atas tanah.[20](#_bookmark20)

* 1. Tujuan Hak Atas Tanah

Negara dipahami sebagai suatu entitas yang memiliki otoritas penuh atas seluruh rakyatnya dalam mengendalikan kepemilikan tanah pada

19 K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985, Cet-5, hlm.

20.

20 Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah*

*Susun,* Depok : Kencana, 2017, Cet-1, hlm.5

tingkat tertinggi. Kewenangan negara dalam mengelola tanah secara mutlak diatur dalam Pasal 2 Ayat 2, yang mencakup:

* + 1. Melakukan pengaturan dan penyelenggaraan terhadap pemanfaatan, pengelolaan, ketersediaan, serta pemeliharaan sumber daya alam yang mencakup daratan, perairan, dan wilayah luar angkasa
		2. Mengatur serta menetapkan aturan hukum yang mengatur keterkaitan antara individu dengan sumber daya alam, termasuk daratan, perairan, dan ruang angkasa.
		3. Mengontrol serta menegakkan norma hukum yang mengatur interaksi serta tindakan hukum yang melibatkan individu dengan sumber daya alam, baik di daratan, perairan, maupun ruang angkasa.[21](#_bookmark21)

Pemerintah memiliki otoritas dalam menentukan kategori hak atas tanah yang dapat dimiliki dan diberikan kepada warga negara Indonesia, warga negara asing yang berdomisili di Indonesia, serta badan hukum yang berdiri di Indonesia dan memiliki perwakilan di luar negeri, dengan berlandaskan pada hak penguasaan. [22](#_bookmark22)

Pasal 2 ayat (3) menyatakan “ wewenang bersumber dari hak menguasai negara tersebut dalam ayat (2) digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran Masyarakat dalam arti kebahagiaan,

21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pasal 2 ayat (2)

22 Urip Santoso, *Op.cit*., hlm.7

kesejahteraan dan kemerdekaan dalam Masyarakat dan negara hukum Indonesia yang berdaulat, adil dan Makmur”. [23](#_bookmark23)

* 1. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) dirinci lebih lanjut dalam pasal 16 ayat (1) dan pasal 52 ayat (1) UUPA. Jenis-jenis hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat (1) meliputi “hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan”. Sementara itu, hak atas tanah yang bersifat sementara ditetapkan dalam pasal 53 ayat (1) yang mencakup “hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian”. [24](#_bookmark24)

Jenis Hak atas tanah berlandaskan pada pasal 16 dan pasal 53 menurut Sri Hajati dikelompokan menjadi tiga kategori, diantarnya : ha katas tanah yang memiliki sifat tetap, sementara dan yang ditetapak dengan undang-undang.[25](#_bookmark25)

1. Hak Atas Tanah yang bersifat tetap.

Sepanjang UUPA masih berlaku dan belum digantikan oleh peraturan perundang-undangan yang baru, keberadaan hak atas tanah tetap diakui. Beragam bentuk hak atas tanah mencakup hak

23 *Ibid*., Pasal 2 ayat (3)

24 *Ibid*., hlm.9

25 Sri Hajati, Restrukturasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional, *Pidato Penerimaan Jabatan Guru Besar*, Universitas Airlangga, Surabaya, 5 Maret 2005, hlm.9.

kepemilikan, hak pengelolaan usaha, hak pendirian bangunan, hak penggunaan, hak sewa atas bangunan, hak pembukaan lahan, serta hak pemanfaatan hasil hutan.

1. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah yang bersifat sementara dan akan segera dihapus karena dianggap mengandung unsur pemerasan serta bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar dalam UUPA. Beberapa contoh hak atas tanah yang termasuk dalam kategori ini antara lain adalah gadai, usaha bagi hasil, hak menumpang, dan sewa tanah pertanian, yang kesemuanya akan dihapuskan.

1. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Merupakan hak atas tanah baru yang nanti akan ditetpkan berdasarkan perundangan. Untuk macam ha katas tanah ini bekum ada.

Hak atas tanah yang sifatnya tetap yang disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a hingga huruf g dan hak atas tanah yang bersifat sementara yang diterangkan dalam pasal 53 ayat (1) UUPA ditentukan secara limititif. UUPA pasal 16 ayat (1) huruf h memberi peluang akan lahirnya suatu hak atas tanah yang baru dengan mensyaratkan ditetapkan melalui undang-undang. Dengan hal ini, UUPA dalam menetaokan jenis hak atas tanah memiliki sifat terbuka yang berarti UUPA masih memberikan

kemungkinan ditambahnya hak atas tanah baru disamping penetapan dalam pasal 16 ayat (1). [26](#_bookmark26)

Eman Ramelan menyatakan, Dalam perkembangannya pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria menyadari bahwa hak atas tanah baru muncul sebagai akibat dari perkembangan Masyarakat. Namun, pengaturannya perlu dilakukan melalui bentuk undang-undang.. [27](#_bookmark27)

Hak atas tanah berdasarkan aspek tanahnya dikelompokan menjadi 2 (dua) yakni :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang diperoleh dari tanah negara meliputi hak-hak seperti hak milik, hak usaha, hak bangunan, dan hak pakai.

1. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah ini mencakup hak-hak yang timbul dari hubungan dengan tanah yang dimiliki oleh pihak lain, termasuk hak guna bangunan atas tanah yang dikelola, hak guna bangunan atas tanah yang dimiliki, hak pakai atas tanah milik, perjanjian sewa bangunan, hak gadai, hak menumpang, penggunaan tanah untuk tujuan usaha yang menguntungkan, serta perjanjian sewa tanah pertanian[.28](#_bookmark28) Dalam regulasi pertanahan, terdapat empat metode untuk

memperoleh hak atas tanah. Metode pertama adalah melalui penetapan

26 Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2015, Cet-1, hlm. 20

27 Eman Ramelan, Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Pearturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999, *Majalah Yuridika*, 15 (2), 2000: 194

28 Urip Santoso,*op.cit,* hlm.21

yang dikeluarkan oleh pemerintah, yang diwujudkan dalam bentuk surat keputusan pemberian hak atas tanah (SKPH). Kedua, ketentuan undang- undang yang menekankan proses konversi mengharuskan tanah yang sebelumnya dimiliki oleh komunitas adat. Ketiga, hak-hak atas tanah dapat dipindahkan melalui mekanisme seperti pewarisan maupun transaksi lainnya, termasuk jual beli, pertukaran, hibah, pengalihan ke dalam modal usaha, atau lelang. Keempat, hak-hak tersebut diberikan, seperti hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah yang dimiliki, melalui akta yang disusun oleh PPAT.

Hak atas tanah dalam aspek penggunaan dan pemanfaatan tanahnya terbagi menjadi 2 (dua) yakni pertama, hak atas tanah guna pendiringan bangunan. Tanah ini mengandung berbagai struktur yang dibangun oleh pemiliknya, termasuk bangunan hunian, rumah toko (ruko), apartemen, rumah sakit, toko, kantor, hotel, pabrik, pasar, gudang, serta fasilitas pendidikan, olahraga, dan tempat ibadah. Kedua, hak atas tanah untuk berbagai kepentingan dengan hak atas tanah untuk pembangunan. Misalnya, hak atas tanah yang dialokasikan untuk kegiatan pertanian, perkebunan, peternakan, atau perikanan. [29](#_bookmark29)

Dalam aspek penguasaan tanah, hak atas tanah terbagi menjadi 3 (tiga) meliputi :

1. Hak atas tanah berlaku selamanya (tidak berjangka waktu tertentu).

Seperti hak milik.

29 *Ibid.*,hlm.22

1. Tanah dengan hak atasnya yang terbatas pada jangka waktu tertentu.

Mencakup beberapa jenis hak antara lain hak guna usaha, hak guna bangunan yang diberikan atas tanah negara, hak guna bangunan yang diberikan atas tanah dengan status hak pengelolaan, hak pakai yang diberikan atas tanah milik, serta hak sewa atas bangunan.

1. Pemanfaatan hak pakai yang mayoritas dikuasai oleh lembaga- lembaga negara, seperti kementerian, lembaga pemerintah non- kementerian, pemerintah provinsi, kabupaten/kota, dan desa, serta perwakilan negara asing, badan internasional, badan keagamaan, dan badan nasional, terjadi selama tanah tersebut digunakan untuk menjalankan fungsinya masing-masing[.30](#_bookmark30)

Orang atau badan hukum yang berhak menjadi pemegang hak atas tanah disebut sebagai subjek ha katas tanah. Subjek ha katas tanah ini terdiri dari perseorangan yaitu WNI dan orang asing yang berdomisili di Indonesia. Selain itu, badan hukum yang termasuk dalam kategori ini adalah PT, yayasan, badan keagamaan, sosial, Lembaga negara, kementrerian, Lembaga pemerintah non-kementerian, BUMN, BUMD, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/kota, pemerintah desa, badan otorita, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing, serta perwakilan badan Internasional. [31](#_bookmark31)

30 *Ibid*.,hlm.23

31 *Ibid*., hlm.24

Hak atas tanah dapat dialihkan dan beralih oleh pemegang hak kepada pihak lain dengan 3 (tiga) ketentuan yaitu

1. Pemindahtanganan hak atas tanah tanpa persetujuan pihak lain.

Meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara

1. Pemindahan hak atas tanah, yang mencakup hak guna bangunan, hak pengelolaan, hak milik, dan hak pakai tanah negara, dapat dilakukan dengan persetujuan pihak terkait. Hal ini juga mencakup hak sewa atas bangunan yang ada di atas tanah tersebut.
2. Hak atas tanah tidak dapat dialihkan kepemilikannya, yang mencakup hak-hak yang dimiliki oleh berbagai entitas seperti lembaga negara, kementerian, lembaga non-kementerian, pemerintah daerah (provinsi, kabupaten/kota, desa), perwakilan negara asing, perwakilan lembaga internasional, serta lembaga keagamaan dan sosial..

Hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan utang melalui hak tanggungan. Bebrapa ketentuan terkait hal tersebut antara lain adalah:

1. Penetapan hak atas tanah sebagai jaminan utang dengan hak tanggungan dapat dilakukan tanpa persetujuan pihak lain. Penetapan haka ats tanah tersebut mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, dan hak pakai atas tanah negara.
2. Pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan yang memerlukan persetujuan pihak lain mencakup berbagai hak atas

tanah, seperti hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan. Semua hak tersebut termasuk dalam kategori hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut.

1. Hak atas tanah tidak dapat dibebani hak tanggungan. Hak atas tanah ini meliputi hak penggunaan yang diberikan kepada berbagai entitas, termasuk lembaga negara, kementerian, lembaga non-kementerian, pemerintah provinsi, kabupaten/kota, dan desa. Selain itu, perwakilan dari negara asing, organisasi internasional, kelompok agama, serta komunitas sosial juga memiliki hak serupa.

Sebagai tanda bukti, hak atas tanah akan diterbitkan dalam bentuk sertifikat oleh kantor petanahan kabupaten/kota. Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikatnya yaitu hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak milik, dan hak sewa untuk bangunan. Sedangkan, ha katas tanah yang dapat diterbitkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti haknya yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah negara serta hak pakai atas tanah hak pengeloaan. [32](#_bookmark32)

Suatu Hak atas tanah dapat menjadi hapus apabila dilepaskan oleh pemegang haknya, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, syarat sebagai subejk ha katas tanah tidak dipenuhi oleh pemegang hak atas tanah, hak atas tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas

32 *Ibid*.,hlm.26.

tanah, hak atas tanah tidak memnuhi syarat sebagai subjek ha katas tanah, ha katas tanah tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, ha katas tanah tidak diperbarui haknya oleh pemegang hak, tanahnya musnah, karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. [33](#_bookmark33)

## Tinjauan Hak Guna Usaha

* 1. Pengaturan Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan salah satu jenis hak atas tanah. Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, diatur tentang berbagai hak atas tanah, yang sebagian sudah dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1), meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, serta hak lainnya yang tidak disebutkan secara eksplisit dan diatur dalam perundang-undangan. Selain itu, Pasal 53 mengatur mengenai hak-hak yang bersifat sementara.[34](#_bookmark34)

Ketentuan mengenai hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, hak pakai dan hak sewa bangunan sebagaimana diatur dalam pasal 50 ayat (2) lebih lanjut diatur dengan peraturan perundang- undangan.[35](#_bookmark35) Salah satu Peraturan pemerintah yang mengatur lebih lanjut mengenai hak-hak tersebut tersebut adalah peraturan mengenai

33 *Ibid*., hlm. 27.

34 Urip Santoso, *Op.cit,* hlm. 43.

35 *Ibid*, hlm. 44.

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yaitu PP Nomor 18 Tahun 2021.

Ketentuan Hak guna usaha terdapat pada pasal 16 ayat (1) huruf b serta diatur secara khusus dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria. Dan diatur pula di dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, ha katas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah dari pasal 19 sampai dengan pasal 33.

Berdasarkan Pasal 28 Ayat (1) UUPA, hak guna usaha merujuk pada hak untuk memanfaatkan tanah yang berada di bawah penguasaan langsung negara guna kegiatan usaha yang berkaitan dengan sektor pertanian, perikanan, atau peternakan, dengan ketentuan mengenai durasi yang diatur dalam Pasal 29[.36](#_bookmark36) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menetapkan ketentuan mengenai hak guna usaha yang dapat dimanfaatkan oleh perusahaan perkebunan. Berdasarkan Pasal 28 ayat (2), hak guna usaha diberikan untuk lahan yang memiliki luas minimal 5 hektar, dengan syarat bahwa lahan yang melebihi 25 hektar harus didukung oleh penerapan teknik perusahaan yang efisien serta selaras dengan perkembangan teknologi dan kebutuhan saat ini.

Karakter hak guna usaha diantaranya tanah yang diperoleh berasal dari tanah negara dan menurut pasal 21 Peraturan Pemerintah tentang hak pengelolaan, satuan rumah susun, hak atas tanah dan pendaftaran tanah hak guna usaha juga dapat diberikan oleh tanah hak pengelolaan.

36 Undang-Undang Pokok Agraria pasal 28 ayat (1)

Pemberian hak guna usaha diatur dengan ketentuan yang memungkinkan hak tersebut diperbarui dan diperpanjang, dengan adanya persyaratan luas minimal tanah yang dapat digunakan untuk tujuan tersebut. Pemegang hak guna usaha diwajibkan untuk menjalankan aktivitas yang mencakup sektor pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan, serta membayar kontribusi keuangan kepada negara sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam keputusan pemberian hak guna usaha.[37](#_bookmark37)

* 1. Subjek Hak Guna Usaha

Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan siapa saja subjek yang berhak untuk memiliki hak guna usaha yaitu :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan menurut hukum di Indonesia

Badan hukum termasuk dalam subjek hukum. Perbandingan dengan subjek hukum individu adalah badan hukum hanya dapat beroprasi apabila dibantu oleh subjek hukum orang. Oleh karena itu badan hukum dikenal sebagai perwakilan hak dan kewajiban meskipun tak bernyawa. Badan hukum bisa memperoleh hak guna usaha jika terpenuhinya persayaratan berikut :

37 Muhammad Sadis Is,.et.al, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta : Kencana, 2022, Cet- 1, hlm. 67.

* 1. Dibentuk berdasarkan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia
	2. Wajib memiliki kedudukan di Indonesia.[38](#_bookmark38)

Orang asing atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan dan berkedudukan di Indonesia tidak dapat menjadi subjek (pemegang) hak guna usaha.

Undang-Undang Pokok Agraria pasal 30 ayat (2) juncto Peaturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pasal mengatur mengenai subjek hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna usaha, yaitu :

1. Pemegang hak guna usaha yang tidak memnuhi kriteria sebagai subjek hak guna usaha, diharuskan guna penyerahan hak guna usaha tersebut kepada pihak lain yang memenuhi persyaratan dalam kurun waktu satu tahun.
2. Jika pada periode masa satu tahun hak guna usaha tersebut tidak dapat dilepas atau dipindahkan, sehingga hak tersebut akan dianggap hapus secara hukum.

Dari adanya ketentuan syarat mengenai badan hukum sebagai subjek hukum yang berhak mendapatkan hak guna usaha. Maka dari itu, terdapat kewajiban yang harus dilaksanakan bagi pemegang hak guna

38 *Ibid*, hlm. 69.

usaha sebagaimana tertuang pada PP nomor 18 tahun 2021 pasal 27[39](#_bookmark39) diantaranya :

1. Mengerjakan tanah hak guna usaha dengan baik dengan kriteria kelayakan usaha yang telah ditetapkan instansi teknis
2. Menjalankan usaha pertanian, perikanan dan peternakan sesuai persyaratan dan peruntukan yang telah dietatpkan oleh Keputusan pemberian hak setidaknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak tersebut dieberikan.
3. Memelihara tanah, menjaga kesuburan dan mencegah kerusakan serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
4. Memelihara dan membangun fasilitas serta prasarana lingkungan yang ada dalam area lingkungan hak guna usaha.
5. Memlihara, mengawasi, mengelola dan mempertahankan fungsi kawasan konversi bernilai tinggi *(high conservation value)* dalam hal areah hak guna usaha.
6. Menjaga fungsi konversi sempadan air ataupun fungsi konversi lainnya.
7. Memberikan jalan air atau jalan keluar bagi sebidang tanah atau perkarangan yang terkurung.
8. Menaati ketetapan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang.

39 Kewajiban pemegang HGU pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

1. memberikan laporan setiap akhir tahun terkait pemanfaatan tanah Hak guna usaha.
2. Dalam hal pemegang hak adalah badan hukum berbentuk Perseroan terbatas dan penggunaan untuk Perkebunan, harus menyediakan paling sedikit 20% (dua puluh persen) untuk Pembangunan kebun Masyarakat dari tanah yang diberikan hak guna usaha.
3. Setelah hak guna usaha hapus pemegang hak harus mengembalikan tanah yang diberikan hak guna usaha kepada negara atau pemegang hak pengelolaan.
4. Jika digunakan untuk Pembangunan yang bertujuan kepentingan umum, hak atas tanah harus dileaskan, baik sebagian maupun seluruhnya.

Disamping kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang hak guna usaha. Terdapat pula hak bagi pemegang hak guna usaha yaitu:[40](#_bookmark40)

1. Memanfaatkan dan mengelola tanah yang diberikan hak guna usaha sesuai dengan ketentuan dan tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan serta pemberian hak guna usaha.
2. Sumber air dan sumber daya alam yang diberikan di atas tanah hak guna usaha harus dimanfaatkan sepanjang mendukung penggunaan serta pemanfaatan tanah sesuai ketentuan peraturan perundang- undangan.

40 Hak pemegang HGU lihat pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

1. Tindakan hukum yang dilakukan untuk mentransfer, melepaskan, mengubah, atau memberikan hak tanggungan harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
	1. Rentang waktu hak guna usaha

Ketentuan mengenai lama waktu yang diberikan untuk Hak guna usaha terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 29.

Hak guna usaha dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun. Guna Perusahaan dapat diberikan paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali dengan waktu paling lama 25 tahun. Dikarenakana adanya permohonan pemegang hak, Hak guna usaha dapat di perpanjang jika memenuhi syarat. [41](#_bookmark41)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pasal 25 ayat (1) mengatur bahwa hak guna usaha diatas tanah negara dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak, dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Tanah tersebut masih dikelola dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan sifat, kondisi, dan tujuan pemberi hak
2. Pemegang hak telah memenuhi semua syarat yang ditetapkan untuk pemberian hak.

41 *op.cit*., pasal 29 UUPA

1. Pemegang hak masih memenuhi kriteria sebagai pemegang hak guna usaha
2. Tanah tersebut tetap sesuai dengan perencanaan tata ruang yang berlaku
3. Tanah hak guna usaha tersebut tidak digunakan atau direncanakan untuk keperluan umum.[42](#_bookmark42)

Pasal 25 ayat (2) menjelaskan bahwa “hak guna usaha di atas tanah hak pengelolaan yang diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri dapat diperpanjang dan diperbarui atas permohonan pemegang hak guna usaha jika memenuhi syarat yang terdapat dalam pasal 25 ayat

1. dan mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan”[.43](#_bookmark43)

Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tata cara perpanjangan jangka waktu hak guna usaha diantaranya :

* 1. Permohonan perpanjangan masa berlaku hak guna usaha diajukan setelah tanaman atau usaha lainnya mencapai titik efektifitas, atau paling lambat sebelum masa berlakunya habis.
	2. Pengajuan permohonan pembaruan hak guna usaha dapat dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun setelah masa berlaku hak guna usaha berakhir.
	3. Hak guna usaha atas tanah yang digunakan untuk pengelolaan dapat diperpanjang serta diperbarui, selama tanah tersebut tetap

42 *Op.cit*.,PP No 18 Tahun 2021 Pasal 25 ayat (1)

43 *Ibid*., pasal 25 ayat (2)

dimanfaatkan sesuai dengan tujuan awal pemberian hak guna usaha tersebut.

* 1. Pembaharuan serta perpanjangan hak guna usaha wajib didaftarkan di kantor pertanahan. [44](#_bookmark44)
	2. Terjadinya Hak Guna Usaha

Terjadinya hak guna usaha terdapat dalam pasal 31 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu “ hak guna usaha terjadi karena adanya penetapan pemerintah ”. penjabaran mengenai munculnya Hak guna usaha ada dalam pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur mengenai pemberian hak guna usaha, yaitu :

1. Hak guna usaha di tanah negara diberikan oleh Menteri melalui Keputusan pemberian hak.
2. Hak guna usaha di atas tanah hak pengelolaan diberikan oleh Menteri dengan Keputusan pemberian hak, yang didasarkan pada persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.
3. Keputusan yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk elektronik. [45](#_bookmark45)

”

Mengenai ketentuan pendaftaran hak guna usaha diatur dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu :

44 *Ibid.*, pasal 26.

45 *Ibid.*, pasal 23.

1. Pemberian Hak guna usaha dicatatkan di kantor pertanahan.
2. Hak guna usaha berlaku sejak didaftarkan di kantor pertanahan.
3. Sertipikat tanah diberikan kepada pemegang hak guna usaha sebagai tanda bukti hak. [46](#_bookmark46)
	1. Penghapusan Hak guna usaha

Ketentuan tentang penghapusan Hak guna usaha diatur pada Undang- Undag Pokok Agraria pasal 34. Hak guna usaha dapat dihapus apabila:

1. Jangka waktunya berakhir
2. Dapat dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan suatu syarat yang tidak terpenuhi
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah
7. Ketentuan yang terdapat dalam pasal 30 ayat (2)[47](#_bookmark47)

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga menjelaskan mengenai hapusnya hak guna usaha yaitu :

46 *Ibid.*, pasal 24.

47 *Op.cit.*, pasal 34 UUPA.

1. Hak guna usaha berakhir ketika masa yang telah ditetapkan dalam Keputusan pemberian, pembaruan dan perpanjangan hak telah berakhir.
2. Hak tersebut dibatlkan oleh Menteri sbelum masa berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban yang tercantum dalam pasal 27 dan pasal 28, adanya kesalahan administrasi, atau Keputusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap.
3. Hak tersebut diubah menjadi ha katas tanah lain.
4. Sebelum batas waktu tersebut habis, pemegang hak harus rela melepaskan haknya.
5. Hak guna usaha diberikan untuk kepentingan umum
6. Haknya telah dihilangkan undang-undang
7. Tanah tersebut adalah tanah yang hilang haknya.
8. Tanah tersebut ditentukan sebagai tanah terbengkalai
9. Hak berakhir karena selesainya perjanjian pengunaan tanah di atas tanah yang dikelola
10. Pemegang hak tidak lagi memenuhi kriteria sebagai subjek hak guna usaha.[48](#_bookmark48)

Akibat dari hapusnya hak guna usaha di atas tanah negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 31 Pearaturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara atau disesuaikan dengan amar putusan oleh pengadilan. Tanah

48 *op.cit*., pasal 31 Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021.

hak guna usaha yang menjadi tanah negara untuk penataan Kembali penggunaan, pemanfaatan serat pemilikan selanjutnya akan menjadi kewenangan Menteri. Kemudian hak guna usaha yang hapus sebagaimana yang dimaksud pasal 31 di atas tanah hak pengelolaan berakibat tanahnya Kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.

## Asas Peraturan Perundang-undangan

3 (tiga) prinsip perturan perundang-undangan yang digunakan dalam penyelesaian atau konflik di dalam peraturan perundang-undangan diantaranya :

1. Asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*

Asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori* menyatakan bahwa suatu peraturan yang tingkat hirarkinya lebih tinggi akan mengesampingkan suatu peraturan yang tingkat hirarkinya lebih rendah atau peraturan yang lebih rendah harus diselaraskan dengan peraturan yang lebih tinggi.[49](#_bookmark49) Asas tersebut berlaku hanya pada dua peraturan yang secara hierarki saling bertentangan dan tidak sederajat.

Untuk menentukan suatu kedudukan norma/aturan hierarki peraturan perundang-undangan bisa ditinjau pada ketentuan pasal 7 serta pasal 8 Undang-Undang angka 12 Tahun 2011 perihal

49 Hasbi Simanjuntak & Tengku Mabar, *Ilmu Perundang-Undangan*, Medan : Merdeka Kreasi, 2023, Cet-1, hlm. 196.

https[://www.google.co.id/books/edition/\_/RO4CEQAAQBAJ?hl=id&gbpv=1](http://www.google.co.id/books/edition/_/RO4CEQAAQBAJ?hl=id&gbpv=1)

pembentukan peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012, hierarki Peraturan Perundang-undangan Indonesia yaitu :

* 1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
	2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
	3. Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang
	4. Peraturan Pemerintah
	5. Peraturan Presiden
	6. Peraturan Daerah Provinsi
	7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota[.50](#_bookmark50)

Selain yang telah disebutkan di dalam pasal 7 ayat (1) disebutkan pula dalam pasal 8 ayat (1) jenis peraturan perundang-undangan yang lain yang mencakup peraturan yang di putuskan oleh MPR, DPR, DPRD, MA, MK, BPK, KY, Bank Indonesia (BI), Menteri, badan lembaga, ataupun komisi setingkat yang dibentuk oleh undang-undang, DPRD Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau setingkat.

Pasal 8 ayat (2) ditentukan bahwa peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di dalam ayat (1) mempunyai kekuatan hukum

50 Valerie Agustine Budianto, “ 3 Asas Hukum : *Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior* Beserta Contohnya” ,Hukum Online, 26 April 2022, https[://www.hukumonline.com/klinik/a/3-asas-hukum--ilex-superior-i--ilex-specialis-i--dan-ilex-](http://www.hukumonline.com/klinik/a/3-asas-hukum--ilex-superior-i--ilex-specialis-i--dan-ilex-) posterior-i-beserta-contohnya-cl6806/. Diakses 14 Januari 2025, Pukul 13.00 wib

yang mengikat dan diakui keberadaannya sepanjang dibentuk atas kewenangan atau yang diperintahkan dalam peraturan perundang- undangan yang lebih tinggi. Yang dimaksud kewenangan tersebut adalah yang berbentuk atributif, delegatif/derivatif, ataupun mandat.[51](#_bookmark51)

1. Asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori*

Asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori* menyatakan bahwa hukum (undang-undang) yang baru akan meniadakan atau mengesampingkan aturan (undang-undang) yang lama. prinsip ini diterapkan ketika norma/aturan hukum yang baru berkedudukan lebih tinggi atau sederajat dari aturan/ norma yang lama.[52](#_bookmark52) Tidak mungkin ada peraturan di tingkat yang lebih tinggi walaupun peraturan yang lebih rendah tersebut berlaku paling akhir.

Penerapan asas ini tidak jauh berbeda dengan penerapan asas *Lex Superior*, dikarenakan untuk menentukannya dilihat mana peraturan yang merupakan peraturan yang baru yakni dengan melihat secara kronolis waktu mulai berlakunya.

*Asas lex posterior derogate legi periori*, seperti yang diatur dalam lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, memerlukan beberapa ketentuan dalam metode penyusunan perundang-undangan meliputi :

51 Moh. Asikin & Masidin, Penelitian Hukum Normatif Analisis Putusan Hakim, Jakarta : Kencana, 2023, Cet-1, hlm. 35.

https[://www.google.co.id/books/edition/\_/qDDZEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=1](http://www.google.co.id/books/edition/_/qDDZEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=1)

52 Serlika Aprita, et al., *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2024, Cet-1, hlm.156.

1. Apabila dalam kasus dimana peraturan perundang-undangan yang baru mengubah atau mengganti Sebagian atau seluruh isi peraturan perundang-undangan sebelumnya, peraturan perundang-undangan yang baru harus jelas menyatakan bahwa isi peraturan peundang- undangan yang lama dicabut.
2. Pencabutan undang-undang tidak disebutkan secara eksplisit (implisit), akan tetapi disebutkan secara eksplisit. Langkah-langkah ini diambil untuk memastikan kepastian hukum.

Penerapan asas *lex posterior derogate legi priori* sudah sering dipraktikan dalam pembentukan suatu peraturan perundang-undangan yakni dengan menggunakan peraturan derogasi dalam peraturan yang dibuat. Isi pernyataan ini adalah bahwa Ketika peraturan baru berlaku, peraturan lama akan dicabut atau tidak berlaku lagi.[53](#_bookmark53)

1. Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali*

Menurut prinsip Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali*, aturan hukum khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang bersifat umum.

*Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali* memiliki beberapa Prinsip yang harus diperhatikan diantaranya :

1. Prinsip lex specialis harus memiliki hubungan yang sejajar dengan prinsip lex generalis, yang artinya, ketentuan tersebut harus

53 *Ibid*., hlm.157.

sebanding dengan regulasi yang lebih umum, seperti undang-undang pada umumnya.

1. Kecuali jika terdapat ketentuan khusus yang mengatur dalam peraturan perundang-undangan tertentu, peraturan yang terkandung dalam undang-undang yang lebih umum akan tetap berlaku dan diterapkan.
2. Ketentuan dalam undang-undang yang bersifat khusus harus tetap berada dalam satu cakupan atau ranah yang sama dengan ketentuan dalam undang-undang yang lebih umum, sebagaimana tercermin dalam peraturan-peraturan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, yang keduanya berada dalam lingkup hukum perdata.[54](#_bookmark54)

Prof. Bagir Manan menyatakan bahwa sering kali terjadi kesalahpahaman dalam memahami hubungan antara aturan hukum yang bersifat umum dan khusus. Banyak yang menganggap bahwa aturan khusus selalu menggantikan aturan umum, padahal anggapan tersebut tidak sepenuhnya benar. Aturan umum tetap berlaku selama tidak ada pengaturan yang lebih spesifik dalam aturan khusus. Sebagai contoh pasal 1 KUH Dagang yang menyatakan “ ketentuan KUH Perdata

54 Jeffri Arlindes Chandra, et al., *Teori dan Konsep Pembentukan Perundang-Undangan di Indonesia*, Bengkulu : CV. Zigie Utama, 2019, hlm.95

sepanjang tidak diatur khusus dalam kitab undang-undang ini (KUH Dagang) tetap berlaku”.[55](#_bookmark55)

Secara selektif, undang-undang khusus harus diterapkan terhadap undang-undang umum. Dengan pendekatan ini, suatu aturan hukum umum tetap berperan sebagai kerangka dasar dalam membantu memahami aturan khusus. Norma khusus berfungsi sebagai pengecualian terhadap aturan umum karena mencakup hal-hal yang lebih spesifik dan konkret. Oleh karena itu, aturan khusus secara terbatas dapat mengesampingkan ketentuan umum, menciptakan “celah hukum” yang bersifat spesifik dalam cakupan aturan umum yang lebih luas.[56](#_bookmark56)

55 Bagir Manan, “*Akibat Hukum di Dalam Negeri Pengesahan Perjanjian Internasional (Tinjauan Hukum Tata Negara), Status Perjanjian Internasional dalam Tata Perundang-undangan Nasional: Kompilasi Permasalahan”*, Jakarta: Direktorat Perjanjian Ekonomi Sosial dan Budaya, Direktorat Jenderal Hukum dan Perjanjian Luar Negeri Departemen Luar Negeri RI, t.t., hlm. 10– 11

56 Jorg Kammerhofer, *Uncertainty in International Law*: *A Kelsenian Perspective* , London & New York: Routledge, 2010, 148