

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pengertian Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha⁶ (HGU) adalah hak diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk menguasai dan memanfaatkan tanah negara untuk keperluan pertanian, perkebunan, atau kegiatan ekonomi lainnya dalam jangka waktu tertentu. HGU diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)⁷ No. 5 Tahun 1960 dan merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diakui secara hukum di Indonesia.

Beberapa poin penting mengenai Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut:

1. Jangka Waktu

HGU diberikan untuk jangka waktu maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama, sehingga totalnya dapat mencapai 70 tahun.

2. Tujuan Penggunaan

Hak Guna Usaha (HGU) biasanya digunakan untuk kegiatan pertanian, perkebunan, dan usaha produktif lainnya yang memberikan kontribusi terhadap pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

3. Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha (HGU)

Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) mempunyai kewajiban untuk tanah secara produktif dan bertanggung jawab, serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Jika tidak memenuhi kewajiban tersebut, haknya dapat dicabut oleh negara.

⁶ Koes Widarbo, Haryo Budhiawani “Rekonstruksi Pemberian Hak Guna Usaha diatas tanah Masyarakat Hukum Adat”. (12 Desember 2011)

⁷ Shanti Rachmadsyah, S.H “Hukum Hak Guna Usaha”. (5 April 2010) (<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-guna-usaha-lt4ba0a003b4035/>)

4. Peralihan Hak

Hak Guna Usaha (HGU) dapat dialihkan kepada pihak lain, baik melalui jual beli, hibah, maupun warisan, dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

5. Perlindungan Hukum

Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) mendapatkan perlindungan Hukum atas haknya, sehingga tidak dapat diambil alih secara sepihak oleh pihak lain tanpa melalui proses hukum yang sah.

Hak Guna Usaha berperan penting dalam pengelolaan sumber daya alam dan pembangunan ekonomi di Indonesia, serta menjadi instrumen untuk mendorong investasi di sektor pertanian dan perkebunan. Namun, penguasaan lahan HGU juga sering kali menimbulkan krisis, terutama bagi masyarakat lokal yang menuntut hak atas tanah yang sama, sehingga penting untuk memahami aspek hukum dan sosial yang terkait dengan HGU.

2.1.2 Dasar Hukum Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam beberapa peraturan Perundang -
Udangan di Indonesia⁸. Berikut adalah dasar Hukum utama yang mengatur Hak Guna Usaha :

1. Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960

UUPA merupakan landasan hukum utama yang mengatur penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Dalam UUPA, HGU diatur dalam Pasal 28 hingga Pasal 34. UUPA menegaskan bahwa HGU adalah hak yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk menguasai dan memanfaatkan tanah negara untuk keperluan tertentu.

⁸ Tri Retno Ayuningtyas , Nisfu Laila Indah Septiana, Adellia Sallwa Baqa Rizki, Icmi Ag Rohmah, Made Sarmila “*Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha di Kota Negara*”. (30 Juli 2024)

2. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1986

Peraturan ini mengatur tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Dalam peraturan ini, dijelaskan lebih lanjut mengenai syarat, prosedur, dan ketentuan yang berkaitan dengan pemberian, perpanjangan, dan pencabutan Hak Guna Usaha.

3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10 Tahun 2016

Peraturan ini mengatur tentang prosedur dan tata cara pendaftaran Hak Guna Usaha, termasuk syarat – syarat yang harus dipenuhi oleh permohonan Hak Guna Usaha.

4. Peraturan Perundang – Undangan No. 18 Tahun 2021

Peraturan ini mengatur tentang Hak pengelolaan, Hak Atas tanah, Satuan

⁹Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Menurut Peraturan Perundang – Undangan tersebut pihak yang berhak meneriam Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia (WNI) atau Badan Hukum yang didirikan di Indonesia.

Dasar Hukum ini memberikan kerangka yang kerja yang jelas mengenai hak, kewajiban, dan tanggung jawab pemegang Hak Guna Usaha, serta prosedur yang harus diikuti dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah¹⁰. Dengan adanya dasar hukum yang kuat, pengelolaan Hak Guna Usaha yang diharapkan dapat dilakukan secara adil dan berkelanjutan, serta mengurangi potensi pelestarian yang mungkin timbul.

⁹ Septian Nugraha. “Menenal Hak Guna Usaha atau HGU dari dasar Hukum dan Ketentuannya”. (21 Nopember 2024) (<https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-117502-hak-guna-usaha-id.html>)

¹⁰ Rahmadini “ *Perlindungan Hukum terhadap pemegang hak guna usaha atas kebijakan pengembalian tanah masyarakat dan enklave pemerintah*”. Vol 1. No 2 (2022)

2.1.3 Prinsip – Prinsip Hukum Agraria

Hukum¹¹ Agraria di Indonesia didasarkan pada beberapa prinsip yang menjadi landasan dalam pengaturan penguasaan dan pemanfaatan sumber daya tanah. Berikut adalah beberapa prinsip utama hukum agraria:

1. Prinsip Keadilan

Hukum Agraria harus menjamin keadilan bagi semua pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah. Hal ini termasuk perlindungan hak – hak masyarakat lokal dan pemegang hak atas tanah, serta memastikan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah dilakukan secara adil dan tidak merugikan

pihak lain.

2. Prinsip Manfaat

Penguasaan dan pemanfaatan tanah harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat dan negara. Tanah harus digunakan untuk kegiatan yang produktif dan berkelanjutan, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mendukung pembangunan ekonomi.

3. Prinsip Kesatuan

Tanah sebagai sumber daya alam harus dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Pengelolaan tanah harus mempertimbangkan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan secara holistik, sehingga tidak ada satu aspek pun yang diabaikan.

4. Prinsip penguasaan Oleh Negara

Dalam Sistem hukum agraria¹² Indonesia, tanah dikuasai oleh negara dan hak atas tanah diberikan kepada individu atau badan hukum sebagai hak pakai. Negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dan

¹¹ Fadhil Yazid, S.H, M.Kn 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. (Medan, Dharmawangsa)

¹² Sigit Sapto Nugroho, S.H, M.Hum, Muhammad Tohari, S.H, M.H, Mudji Rahardjo, S.H, M.Si “*Hukum Agraria Indonesia*” (Solo: Pustaka iltizam)(2017).

mengelola tanah demi kepentingan masyarakat dan pembangunan nasional.

5. Prinsip Perlindungan Hak

Hukum Agraria harus melindungi hak-hak pemegang hak atas tanah, termasuk hak atas tanah yang telah diperoleh secara sah. Perlindungan ini mencakup hak untuk mengelola, memanfaatkan, dan mengalihkan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6. Prinsip Keberlanjutan

Pengelolaan tanah harus dilakukan dengan mempertimbangkan aspek kemiskinan, baik dari segi lingkungan, sosial, maupun ekonomi. Artinya penggunaan tanah harus dilakukan dengan cara yang tidak merusak lingkungan dan dapat dipertahankan untuk generasi mendatang.

¹³Prinsip – Prinsip ini menjadi pedoman dalam penyusunan kebijakan dan peraturan hukum agraria di Indonesia, serta dalam pelaksanaan penguasaan dan pemanfaatan tanah. Dengan menerapkan prinsip prinsip ini, pengelolaan sumber daya tanah yang diselenggarakan dapat dilakukan secara adil, berkelanjutan, dan memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat.

2.1.4 Putusan Pengadilan dalam Hukum Agraria

Putusan pengadilan dalam hukum agraria adalah hasil dari proses peradilan yang berkaitan dengan pembebasan tanah dan hak – hak atas tanah. Pengadilan berperan penting dalam menyelesaikan konflik yang muncul antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah, baik antara individu, badan hukum, maupun antara masyarakat dengan pemegang hak atas tanah.

¹³Tim Hukum Online, “*Prinsip – Prinsip Hukum Agraria*”. (15 Mei 2023) (<https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-hukum-agraria-lt646201e7068e8/>)

Berikut adalah beberapa aspek penting terkait putusan pengadilan dalam hukum agraria¹⁴:

1. Dasar Hukum
2. Jenis Sengketa
3. Proses Peradilan
4. Isi Putusan
5. Upaya Hukum
6. Dampak Putusan
7. Contoh Kasus

Dengan demikian, putusan pengadilan¹⁵ dalam hukum agraria mempunyai peran yang sangat penting dalam menyelesaikan penyelamatan tanah dan memastikan bahwa hak-hak atas tanah dilindungi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2.2 Analisis Penyelesaian Sengketa Reforma Agraria Jalur Non Litigasi Atau di Luar Pengadilan

Sengketa Agraria adalah konflik¹⁶ yang berkaitan dengan penguasaan, penggunaan, dan pengelolaan sumber daya tanah dan sumber daya alam lainnya. Sengketa ini dapat melibatkan individu, kelompok masyarakat, atau institusi, dan sering kali berkaitan dengan hak atas tanah, batas tanah, serta penggunaan tanah untuk berbagai kepentingan, seperti pertanian, perumahan, dan industri.

Sengketa Agraria sering kali terjadi antara pemegang hak atas tanah dan masyarakat lokal yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Menurut

¹⁴ Rahmat Ramadhani “*Buku Ajar Hukum Pertanahan*”. (Umsu Press)(Januari 2024).

¹⁵ Adibatus Sa’diyah, Aminah “*Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda (Analisis Putusan Pengadilan)*”. (Notarius), Vol 17 Nomor 1 (2024).

¹⁶ Junaidi “*Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan dan Diluar Pengadilan*”. (Notary Law Research) (Desember 2024).

penelitian yang dilakukan oleh beberapa ahli hukum, sengketa agraria dapat disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk:

1. Ketidakjelasan status Hukum tanah.
2. Ketidakpuasan masyarakat terhadap penguasaan tanah oleh perusahaan.
3. Kurangnya komunikasi dan dialog antara perusahaan dan masyarakat.

Sengketa Agraria¹⁷ dapat juga didefinisikan sebagai kemunduran yang terjadi antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah atau sumber daya alam. Hukum Agraria berperan penting dalam mengatur hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah. Di Indonesia, misalnya, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tentang mengatur hak atas tanah, termasuk Hak Guna Usaha (HGU). HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah negara yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu. Sengketa yang berkaitan dengan HGU sering kali melibatkan klaim dari masyarakat lokal yang merasa tanahnya diambil tanpa ganti rugi yang adil.

2.3 Analisis Pengadilan Dalam Penyelesaian Sengketa Agraria

¹⁸Pengadilan memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa agraria, termasuk melalui pengadilan khusus pertanahan dan pengadilan tata usaha negara. Mereka bertugas untuk menegakkan hukum, menyelesaikan konflik, dan mendukung pembangunan ekonomi melalui keputusan yang adil dan tepat. Beberapa aspek penting dalam Peran Pengadilan dalam Penyelesaian Sengketa Agraria sebagai berikut :

1. Jalur Litigasi¹⁹

Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dan Pengadilan Tata Usaha Negara

¹⁷Muhammad Hafiz Ihsani “*Sengketa Pertanahan*”. (26 Januari 2025) (<https://kot-banjarmasin.atrbpn.go.id/infografis/mengapa-bisa-terjadi-sengketa-pertanahan-sengketa/pertanahan>)

¹⁸Dr. Endang Hadrian. S.H, M.H “*Wewenang PTUN atau PN*” (6 Desember 2023) (<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perkara-pertanahan--wewenang-ptun-atau-pn-lt608be3152a869/>)

¹⁹Paulus, Surahman, Ansar “*Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi dan Non Litigasi*”. (JIH Aktualita)(Desember 2024).

(PTUN) berfungsi sebagai jalur Litigasi untuk menyelesaikan sengketa agraria. Proses memberikan kepastian hukum bagi pihak – pihak yang bersengketa.

2. Jalur Non – Litigasi

Selain jalur Litigasi, penyelesaian penyelesaian juga dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi seperti konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan sebagai mediator dalam proses ini, membantu pihak- pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan.

3. Fungsi Pengadilan Khusus Pertanahan

Pengadilan khusus pertanahan²⁰ memiliki fungsi yang lebih spesifik dalam menangani kasus-kasus agraria, sehingga dapat lebih efektif dalam menyelesaikan penyelesaiannya.

4. Keterlibatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Proses Pengadilan

Meskipun penyelesaiannya telah diselesaikan di pengadilan, BPN tetap terlibat sebagai pihak yang memberikan keterangan dan informasi yang diperlukan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil berdasarkan fakta dan data yang akurat.

Berdasarkan teori keadilan *John Rawls*²¹, diharapkan pengadilan khusus penyelesaian sengketa pertanahan bermanfaat untuk memberikan keputusan yang benar sesuai dengan fakta – fakta yang ada, adil, diterima oleh para pihak, bermanfaat bagi para pihak, masyarakat dan Negara. Sejalan dengan teori Kepastian hukum dalam *the concept of law* karya H.L.A Hart, Mengomentari Kepastian hukum dalam Undang – Undang. Beliau

²⁰Krisyando Kelmaskosu, Taufik Nurhuda, Alvini Mentaya Marbun, Princilia Teresa Tene, Angelina Meisy Grace Rumengan “*Pembentukan Pengadilan Pertanahan di Indonesia*” (Vol 16, p1-18)(Agustus 2022).

²¹ M. Aulia Reza “*Peranan Peradilan Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*”. (Vol 2, No 1) (Maret 2017).

berpendapat bahwa kadang – kadang kata dalam sebuah Undang – Undang dan apa yang diperintahkan Undang – Undang tersebut dalam suatu kasus tertentu bisa jadi jelas sekali, namun terkadang mungkin ada keraguan terkait dengan penerapannya. Keraguan itu terkadang dapat diselesaikan melalui interpretasi atas peraturan hukum lainnya. Hal inilah menurut H.L.A Hart salah satu contoh ketidakpastian (*legal uncertainty*) hukum.

2.4 Analisis Yuridis Putusan Pengadilan

Analisis yuridis²² putusan pengadilan terhadap lahan hak guna usaha (HGU) meliputi penilaian terhadap keputusan yang diambil oleh pengadilan dalam pembelaan yang berkaitan dengan penggunaan lahan yang diberikan hak guna usaha. Berikut ini adalah aspek putusan pengadilan dalam sengketa agraria dalam hal Hak Guna Usaha (HGU) sebagai berikut :

1. Dasar Hukum

Putusan harus didasarkan pada Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku , termasuk UUPA dan peraturan terkait lainnya.

2. Pemeriksaan Bukti

Pengadilan harus melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap bukti – bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak.

3. Prinsip Keadilan

Putusan harus mencerminkan keadilan bagi semua pihak, termasuk perlindungan hak masyarakat.

4. Dampak Sosial dan Ekonomi

Putusan pengadilan dapat memiliki dampak yang luas, baik bagi masyarakat lokal maupun bagi investasi di sektor agraria.

²² Alifa Nadya Salsabila dan Dedi Darmawan. “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Eks Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat”. Vol. 25 (1) April 2024, p-124-142

Analisis Yuridis ini menunjukkan bahwa putusan pengadilan dalam sengketa HGU PT. SAMRT TBK di Padang Halaban harus mempertimbangkan berbagai aspek hukum, sosial, dan ekonomi. Dengan memahami dasar hukum, sengketa agraria, dan peran pengadilan, diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai implikasi putusan pengadilan terhadap pengelolaan lahan dan hak-hak masyarakat lokal.