

# Penguasaan Tanah Hak Guna Usaha Pt X yang Sudah Berakhir Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

**M Ananda Rifaldi A<sup>\*</sup>, Arif Firmansyah**

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

anandarifaldi21@gmail.com , arifunisba05@gmail.com

**Abstract.** This study discusses the control of land under the Right to Cultivate (HGU) whose validity period has expired, focusing on the case of former HGU land owned by PT X located in Sukabumi Regency, in relation to the provisions of Government Regulation No. 18 of 2021. The main issues examined include the legal status of land whose HGU period has expired and the priority rights granted to former holders based on current regulations. This research employs a normative juridical method with a statutory and descriptive analytical approach. The findings indicate that land with expired HGU legally reverts to state control. However, Government Regulation No. 18 of 2021 provides former right holders with priority to apply for extension or renewal. In the case of PT X, despite the expiration of its HGU, the company continues to control the land based on its priority rights, although no formal renewal has been issued by the competent authority. This situation raises legal and administrative implications in land management that require consistent law enforcement to uphold legal certainty over state-controlled land..

**Keywords:** *Right to Cultivate, State Land, Priority Right.*

**Abstrak.** Penelitian ini membahas tentang penguasaan tanah Hak Guna Usaha (HGU) yang masa berlakunya telah berakhir, khususnya studi kasus tanah eks-HGU PT X yang terletak di Kabupaten Sukabumi, serta dikaitkan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Permasalahan utama yang dikaji adalah bagaimana kedudukan hukum tanah HGU yang telah habis masa berlakunya dan bagaimana ketentuan mengenai pemberian prioritas kepada bekas pemegang hak berdasarkan regulasi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah HGU yang telah habis masa berlakunya secara hukum kembali menjadi tanah negara. Namun, PP No. 18 Tahun 2021 memberikan hak prioritas kepada pemegang hak sebelumnya untuk mengajukan perpanjangan atau pembaruan. Dalam kasus PT X, meskipun masa HGU telah berakhir, PT X masih menguasai tanah tersebut dengan mengacu pada hak prioritas, meski belum memperoleh pembaruan resmi dari instansi berwenang. Kondisi ini menimbulkan implikasi hukum dan administrasi pertanahan yang perlu mendapatkan perhatian dan penegakan hukum secara konsisten untuk menjaga kepastian hukum dalam pengelolaan tanah negara.

**Kata Kunci:** *Hak Guna Usaha, Tanah Negara, Hak Prioritas.*

## A. Pendahuluan

Agraria berasal dari kata akker (Belanda), agros (Yunani) yang berarti adalah tanah pertanian, dalam bahasa Latin (agger) berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata majemuknya adalah aggraius (Latin) yang berarti perladangan, persawahan. Soedikno Mertokusumo berpendapat bahwa hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria.

Tanah merupakan karunia yang diberikan oleh Tuhan kepada rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Tanah merupakan kekayaan alam yang dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat, hal ini dinyatakan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, yang dipertegas kembali dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria dinyatakan atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan. Dalam pasal tersebut memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak-hak atas tanah diwilayah Indonesia. Artinya negara mempunyai kewenangan untuk mengatur, merencanakan serta mengendalikan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah.

Negara berperan sebagai penguasa atas seluruh kekayaan alam baik diatas permukaan bumi dan di dalam bumi di wilayah Indonesia. Hak menguasai dari Negara merupakan salah satu bentuk penguasaan atas tanah yang bersumber pada konstitusi Negara Republik Indonesia. Hak Menguasai dari Negara seperti yang berbunyi dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 tersebut mengandung arti bahwa negara berperan sebagai pemegang hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, yang ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat memegang kekuasaan tertinggi atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diiliki. Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Negara memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Kemudian menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa. menentukan dan mengatur hubungan orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Hak Menguasai Negara ini diatur dalam Undang-Undang No 6 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 2 ayat 2.

Hak Menguasai Negara tersebut meliputi atas bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah ada hak seseorang maupun yang tidak/belum ada. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi hak itu, artinya sampai seberapa jauh Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut.

Negara memberikan hak kepada orang atau badan Hukum selalu diiringi kewajiban–kewajiban seperti yang ditetapkan dalam Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan Surat Keputusan Pemberian Haknya, pemegang hak dilarang menelantarkan tanahnya. Kalau pemegang hak menelantarkan tanahnya, Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur akibat hukumnya yaitu hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Bagi tanah yang belum mempunyai hak atas tanahnya, tetapi ada dasar penguasaannya, penggunaan tanah tersebut harus dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah sesuai Pasal 4 Juncto Pasal 16 UUPA (UU No. 5 Tahun 1960).

Oleh karena itu orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah berkewajiban memelihara tanahnya, mengusahakan dengan baik, tidak menelantarkannya, serta mengajukan permohonan mendapatkan hak atas tanahnya. Kebijakan hukum pertanahan di Indonesia

yang paling mendasar adalah terpenuhinya hak konstitusional rakyat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dan menghargai prinsip kesederajatan. Kebijakan pertanahan didasarkan kepada upaya konsisten untuk menjalankan amanat Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yaitu "bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi negara untuk digunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Hak untuk menguasai tanah di Indonesia yaitu, Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu, hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. Hak-hak tersebut diberikan oleh negara sesuai peruntukannya, Hak milik diperuntukan pemilik hak atas tanah tersebut untuk kepentingan pribadinya, Hak guna usaha digunakan penguasa hak tanah tersebut untuk peternakan, perkebunan, dan perikanan, hak guna bangunan digunakan seseorang dapat membangun diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, hak pakai membolehkan untuk memungut hasil tanam dari tanah yang dimiliki orang lain atau tanah negara.

Hak Guna Usaha (HGU) adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan. Pengaturan penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah sebagai upaya untuk mewujudkan kepastian hukum tentang Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021. Hak Guna Usaha (HGU) merupakan suatu hak yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum dengan tujuan khusus untuk mengusahakan tanah dalam batas waktu yang telah ditetapkan, terutama untuk keperluan di bidang pertanian, perikanan, dan peternakan. Para pemegang HGU memikul tanggung jawab yang penting untuk secara aktif memanfaatkan, mengelola, dan merawat tanah yang telah diperoleh. Hak Guna Usaha digunakan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Tanah Hak Guna Usaha yang diatur dalam pasal 19 sampai dengan pasal 33 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Salah satu berakhirnya Hak Guna Usaha yaitu jangka waktunya sudah berakhir. Setelah HGU sudah berakhir maka negara memprioritaskan pemegang hak atas tanah sebelumnya untuk memperpanjang hak atas tanah tersebut, dan jika hak atas tanah tersebut tidak diperpanjang maka wajib mengembalikannya kepada negara, dan bangunan beserta benda-benda atau tanaman yang tumbuh di atas tanah HGU dikuasai langsung oleh negara.

Perpanjangan Hak Guna Usaha diajukan pemohon hak kepada kantor Pertanahan, dan jika tidak di perpanjang maka objek tanah kembali kepada negara sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 yaitu hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 di atas tanah negara, mengakibatkan, Tanah menjadi tanah negara, sesuai dengan amar putusan pengadilan, tanah hak guna usaha kembali menjadi tanah yang Dikuasai langsung oleh negara.

Dalam Praktiknya PT X masih menguasai tanah hak guna usaha yang sudah berakhir jangka waktunya. Tanah yang berada di Kampung Baru Cibuluh, Desa Cijangkar, Kecamatan Nyalindung, Kabupaten Sukabumi merupakan lahan Ex- HGU PT X seluas 4,2 hektare. PT X merasa masih memiliki hak karena terdapat ketentuan hukum yang pada pokoknya menyatakan pemegang hak lama diberikan prioritas, sebagaimana ketentuan Pasal 22 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hak prioritas adalah hak yang dimiliki oleh bekas pemegang hak untuk lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali kepada bekas pemegang hak tersebut.

Penelitian ini membahas dua rumusan masalah, yaitu bagaimana kedudukan hukum tanah Hak Guna Usaha yang sudah habis masa berlakunya di hubungkan dengan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 serta bagaimana Pemberian Prioritas Terhadap Tanah Ex Hak Guna Usaha PT X. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum tanah Hak Guna Usaha yang sudah habis masa berlakunya di hubungkan dengan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 serta Untuk mengetahui pemberian prioritas terhadap Tanah Ex Hak Guna Usaha PT X.

Hasil penelitian diharapkan memberikan manfaat teoritis dan praktis. Secara teoritis, memberikan kontribusi dapat memperkaya literatur ilmiah dalam pengembangan ilmu hukum perdata di Indonesia khususnya hukum tanah. Secara praktis, dapat menjadi acuan bagi pemerintah dalam

menetapkan kebijakan dan pengawasan agar tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Selain itu, hasil penelitian ini juga memberikan wawasan bagi perusahaan mengenai pentingnya menjaga aset perusahaan yang harus di perhatikan terkait masa berlakunya

## **B. Metode**

Penelitian ini menggunakan metode yang relevan untuk mengkaji penguasaan tanah hak guna usaha yang sudah berakhir masa berlakunya. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji dan menganalisis norma atau peraturan perundang-undangan yang relevan, didukung oleh teori, konsep, serta literatur terkait. Pendekatan ini dipilih karena mampu memberikan dasar hukum yang kuat untuk menganalisis penguasaan tanah hak guna usaha yang sudah berakhir masa berlakunya oleh PT X.

Jenis penelitian yang dilakukan bersifat normatif. Penelitian ini berfokus pada analisis kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, serta norma-norma yang hidup di masyarakat. Pendekatan ini sesuai dengan metode analisis bahan pustaka atau data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sumber data primer meliputi Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah. Sumber sekunder berupa literatur hukum, jurnal, pendapat para ahli, serta penelitian terdahulu yang relevan, sementara sumber tersier berupa kamus hukum, artikel, dan bahan hukum lainnya.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yang bertujuan untuk menggambarkan praktik pelaksanaan hukum yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, penelitian akan menjelaskan bagaimana Penguasaan tanah hak guna usaha yang sudah berakhir masa berlakunya.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara menghimpun bahan-bahan hukum dari berbagai sumber, baik primer, sekunder, maupun tersier. Selain itu, wawancara dengan pihak terkait juga dilakukan untuk memperkuat keyakinan atas data yang diperoleh serta melengkapi fakta-fakta di lapangan. Data yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif. Metode ini memungkinkan peneliti untuk mengamati, menginterpretasikan, dan menjelaskan fenomena atau situasi secara rinci dalam bentuk deskripsi kata-kata.

Dengan menggunakan metode penelitian ini, diharapkan hasil penelitian dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai Penguasaan tanah hak guna usaha yang sudah berakhir masa berlakunya, serta pemberian prioritas kepada pemegang hak guna usaha

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada tahun 2022 terjadi perjanjian yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sukabumi dengan PT X tentang Pemanfaatan Lahan Dalam Rangka Penghapusbukuan Dan Pemindahtanganan Aset PT X Untuk Relokasi Korban Bencana Pergerakan Tanah Di Kabupaten Sukabumi.

Ditemukan bahwa tanah yang dijadikan objek perjanjian antara Pemerintah Daerah Kabupaten Sukabumi dengan PT X ternyata masa hak guna usahanya sudah berakhir. Tanah hak guna usaha yang sebelumnya milik PT X terletak di Desa Cijangkar Kecamatan Nyalindung, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat. Tanah Hak Guna Usaha yang dijadikan objek perjanjian antara Pemerintah Daerah Kabupaten Sukabumi dengan PT yaitu seluas 4,2 hektare.

Berjalanya Perjanjian kerjasama tersebut, kemudian ada himbuan dari Kejaksaan Negeri Sukabumi agar untuk tidak dibayarkan ganti kerugian atas lahan PT X. Pada tanggal 20 Agustus 2024 melalui Surat Bupati No 400.9.10/6791/DPTR/20024 Terkait Perjanjian Kerja Sama antara PT X dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sukabumi Tentang Pemanfaatan Lahan Dalam Rangka Penghapusbukuan dan Perindahtanganan Aset PT untuk Relokasi Korban Bencana Pergerakan Tanah Di Kabupaten Sukabumi nomor PRJ/IL.2/1886/VI11/2023 dan nomor 600.2/01/PK5/VIII/2024 yang telah berakhir pada 2 Juni 2024 tidak akan diperpanjang/pembaruan lagi.

PT X masih menguasai tanah Hak Guna Usaha tersebut dengan dasar masih memiliki hak karena terdapat ketentuan hukum yang pada pokoknya menyatakan pemegang hak lama diberikan prioritas, sebagaimana ketentuan Pasal 22 ayat 3 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021. Hak prioritas adalah hak yang dimiliki oleh bekas pemegang hak untuk lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali kepada bekas pemegang hak tersebut. PT X masih menguasai tanah karena BPN mengeluarkan surat penjelasan atas legal standing aset PTPN, yang di dalamnya menyebutkan bahwa Aset PX baik yang sudah bersertifikat maupun belum sertifikat atau jangka waktu haknya habis masuk kategori tanah asset, PT X masih memiliki hak untuk mengelola dan mengusahakan tanah baik yang belum sertipikat atau yang sudah habis waktunya karena PT X merupakan badan usaha milik negara karena tanah yang dimiliki merupakan aset BUMN.

### **Kedudukan Hak Prioritas Bekas Pemegang Hak Guna Usaha menurut Pasal 22 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021**

Kasus yang terjadi di Desa Nyalindung Kabupaten Sukabumi yaitu penguasaan tanah hak guna usaha yang sudah berakhir masa berlakunya dan sudah tidak dimanfaatkan. Sebagaimana di sebutkan di sebutkan pada Pasal 27 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021

Pembiaran atau penelantaran tanah Hak Guna Usaha terjadi di Desa Cijangkar Kecamatan Nyalindung, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat yang di dalamnya terdapat penguasaan Hak Guna Usaha oleh PT X seluas 4,2 Hektare yang masa Hak Guna Usaha nya sudah habis. Selain tidak mengusahakan tanahnya dengan baik PT pun tidak melakukan perpanjangan Hak Guna Usaha.

Hak atas tanah Hak guna usaha yang berada di Desa Cijangkar Kecamatan Nyalindung, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, merupakan tanah yang berstatus Hak Guna Usaha yang dimiliki oleh PT X dan jangka waktu Hak Guna Usaha sudah berakhir tidak dilakukan perpanjangan oleh pemegang hak sebelumnya, dan tanah tidak dimanfaatkan. Artinya PT sudah tidak mempunyai hak kebendaan atas tanah tersebut karena sudah berakhirnya jangka waktu dan tidak ada perpanjangan hak guna usaha, kemudian tanah kembali kepada negara.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 huruf a Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021, Hak Guna Usaha Hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya. Tanah Hak Guna Usaha yang sudah kembali kepada negara dilakukan penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilihan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.

Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana diatur pada Pasal 31 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021. Kedudukan hukum terhadap Hak Guna Usaha PT X yang masa berlakunya habis maka berakibat hapusnya hak atas tanah, putusannya hubungan hukum, dan tanah kembali kepada negara sepenuhnya, kecuali terdapat pembaruan hak secara sah. Setiap bentuk penguasaan tanpa dasar legal yang baru, meskipun atas nama hak prioritas, tidak boleh dianggap sah menurut hukum.

Demi menghindari terjadinya permasalahan-permasalahan hukum serta demi menciptakan keadilan dan demi kepastian hukum, maka diperlukan ketegasan dalam penegakan hukum kepada para pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memperpanjang haknya.

sehingga negara dapat melakukan penataan dengan memberikan kepada masyarakat atau petani sekitar dan tujuan bangsa Indonesia untuk menjamin kemakmuran rakyat sebesar-besarnya dapat terwujud.

PT tidak melakukan perpanjangan tanah Hak Guna Usaha yang terletak di Desa Cijangkar Kecamatan Nyalindung, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat. Tanah tersebut tidak dimanfaatkan sesuai peruntukan tanah Hak Guna Usaha. PT X tidak mengusahakan lagi tanah tersebut. PT X mengaku masih menguasai tanah dengan dasar masih memiliki hak prioritas karena selaku pemegang hak sebelumnya. PT X selaku bekas pemegang Hak Guna Usaha sudah tidak memiliki prioritas. sebagaimana ketentuan Pasal 22 ayat 3 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021, Karena ada beberapa unsur pada pasal tersebut yang tidak terpenuhi.

Hak prioritas adalah hak yang dimiliki oleh bekas pemegang hak untuk lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali kepada bekas pemegang hak tersebut. Dalam hal seseorang dikatakan sebagai bekas pemegang hak atas Hak Guna Usaha yang habis jangka waktunya sehingga menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Akan tetapi, kedudukan hak prioritas yang dimiliki seseorang tersebut yang lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali karena meskipun hak guna usaha

tersebut telah hapus namun secara keperdataan tetap milik bekas pemegang hak.

Berdasarkan Pasal 22 ayat 3 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021, pada pokoknya menyatakan Menteri dapat memberikan prioritas kepada bekas pemegang hak guna usaha. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 25 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021, menyatakan bahwa Hak Guna Usaha di atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbaharui atas dasar permohonan bilamana memenuhi syarat. Pasal 22 ayat 3 dan Pasal 25 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021, ketentuan tersebut bersifat kumulatif karena menggunakan kata sambung “dan” artinya harus seluruh syarat terpenuhi, bilamana terdapat salah satu syarat tidak terpenuhi maka tidak dapat diberikan hak prioritas maupun memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Usaha.

sebagaimana dijelaskan oleh Gustav Radbruch dan Satjipto Rahardjo, norma hukum harus memberikan kepastian, kejelasan, dan dapat ditegakkan secara adil. Kepastian hukum dalam kasus ini seharusnya dijamin dengan Adanya tenggat waktu yang jelas bagi instansi pertanahan untuk merespons permohonan pembaruan atau perpanjangan HGU, larangan eksplisit terhadap penguasaan fisik tanah eks-HGU tanpa dasar hukum, kewajiban negara untuk melakukan pengamanan atau redistribusi tanah jika pemegang hak sebelumnya tidak memenuhi syarat administratif atau menelantarkan tanah. PT X masih menguasai lahan seluas 4,2 hektare setelah HGU berakhir tanpa dasar hukum tertulis menunjukkan lemahnya pelaksanaan asas kepastian hukum dalam praktik pertanahan. Dalam Pasal 19 UUPA dan prinsip pendaftaran tanah menegaskan pentingnya bukti tertulis sebagai dasar pengakuan dan perlindungan hukum atas suatu bidang tanah

#### **D. Kesimpulan**

Tanah Hak Guna Usaha HGU PT X yang sudah berakhir jangka waktunya dan sudah tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak habisnya jangka waktu. Akibat hukum dari tanah Hak Guna Usaha (HGU) yang tidak di perpanjang, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan adalah berakibat hapusnya hak atas tanah, putusannya hubungan hukum. Oleh karena itu, penguasaan tanah oleh bekas pemegang hak tanpa adanya perpanjangan atau pembaruan resmi merupakan tindakan yang tidak memiliki dasar hukum yang sah dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Hapusnya Hak Guna Usaha (HGU) mengakibatkan status tanah menjadi tanah negara, artinya tanah kembali kepada negara. sehingga negara melakukan penataan kembali atas penggunaan, pemanfaatan, dan kepemilikannya melalui Menteri.

PT X sudah tidak memiliki hak prioritas karena tidak melakukan perpanjangan atau pembaruan pada tanah Hak Guna Usaha dan sudah tidak memiliki syarat lagi untuk diberikan prioritas, namun secara keperdataan tetap milik bekas pemegang hak. Pemberian prioritas Hak Guna Usaha kepada pemegang Hak Guna Usaha terdahulu harus memperhatikan keadaan tanah yang masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak serta keadaan tanah dan masyarakat sekitar. Namun, hak prioritas ini bukan merupakan perpanjangan otomatis, melainkan tetap harus melalui mekanisme permohonan yang sah.

Meskipun masa HGU telah habis, penguasaan terus dilakukan tanpa adanya keputusan resmi perpanjangan, sehingga menimbulkan kekosongan hukum yang berisiko terhadap asas kepastian dan fungsi sosial hak atas tanah. Artinya, bilamana jangka waktu Hak Guna Usaha telah habis tetapi lebih dari 2 tahun pihak yang diberikan Hak Guna Usaha tidak melakukan proses perpanjangan hak serta tidak mengusahakan dan memanfaatkan tanah yang diberikan, maka tidak dapat memiliki hak prioritas.

Dalam kondisi demikian, negara melalui kewenangannya memiliki hak penuh untuk mengembalikan tanah bekas Hak Guna Usaha ke dalam penguasaan negara. Tanah tersebut selanjutnya dapat didistribusikan kembali untuk kepentingan umum, program reforma agraria, maupun diberikan kepada pihak lain yang mampu mengusahakan dan memanfaatkannya sesuai ketentuan. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa hak atas tanah tidak semata-mata bersifat individual, melainkan juga mengandung fungsi sosial yang harus memberikan manfaat nyata bagi masyarakat luas.

## Ucapan Terimakasih

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan kemudahan dan kelancaran. Tidak lupa juga, shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, kepada keluarga serta sahabatnya, juga kita sebagai umatnya. .

Terima kasih sebesar-besar dan sedalam-dalamnya penulis ucapkan kepada Yang Terhormat Bapak Dr. Arif Firmasnyah, S.H., M.H., selaku pembimbing yang telah memberi arahan, doa, dukungan yang sangat besar serta waktu yang begitu berharganya dalam membantu penulis untuk menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya dan tepat waktu.

Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada kedua orang tua tercinta yang selalu memberikan doa, kasih sayang, semangat, dan dukungan moral maupun material tanpa henti, sehingga penulis dapat melalui setiap proses dalam penyusunan artikel ini. Tidak lupa, apresiasi yang setinggi-tingginya juga penulis berikan kepada seluruh keluarga, sahabat, dan rekan seperjuangan yang senantiasa memberikan motivasi, kebersamaan, serta bantuan dalam berbagai bentuk yang sangat berarti hingga artikel ini dapat terselesaikan.

## Daftar Pustaka

- Abduzzohir, H., & Sumiyati, Y. (2023). *Tanggung Jawab Shopee kepada Konsumen Atas Ketidaksesuaian Produk Dihubungkan dengan Hukum Positif* (Vol. 01). <https://journal.sbpublisher.com/index.php/LOL>
- Adellia Annisa Bahri, & Frency Siska. (2024). BPN sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Pertanahan dengan Bukti Kuitansi Jual Beli Tanah. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 77–82. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i2.4996>
- Apriliana Fauzi, G., & Fitria Haidina Maulidini Habib, N. (2024). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 45–52. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4527>
- Annisa Sandira Fadhillah, Arif Firmansyah, Konversi Eigendom Verpondingmenurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Bandung Conference Series: Law Studies, Vol.4, No.1, 2021
- Aris Feddyawan, Perlindungan Hukum Bekas Pemegang Hak Terhadap Tanah Bekas Hak Guna Usaha Atau Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Haknya. *Innovate: Journal of Social Science Research*, 3(5). 2023
- Diyan Isnaeni, Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan Dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat, Masalah - Masalah Hukum, Vol.46, No.4, 2017
- Ni Luh Ariningsih, Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (Uupa) Dan Konstitusi, Ganec Swara, Vol,15, No.1, 2021
- Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- Raden Taufik Akbar Wiriadinata, Frency Siska, Akibat Hukum Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee dalam Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Perjanjian, Bandung Conference Series: Law Studies, vol.3, No.2, 2023

Sari, Indah. Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Jurnal Mitra Manajemen, Vol.9, No.1, 2020

Urip Santoso, Hukum Agraria, , Kencana Prenada Media Group, Semarang, 2012

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,