

**PERPANJANGAN HAK GUNA USAHAPT SUNNYMAS
PRIMA AGUNG BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999
DI KABUPATEN BINTAN**

SKRIPSI



Oleh

AYU GIRI ANJANI

No. Mahasiswa : 14410592

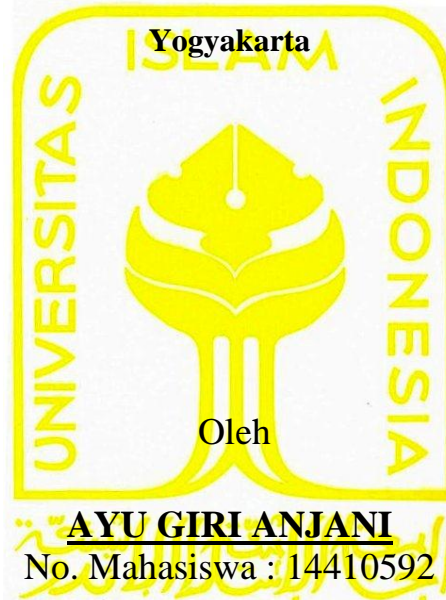
**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

**PERPANJANGAN HAK GUNA USAHAPT SUNNYMAS
PRIMA AGUNG BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999
DI KABUPATEN BINTAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**

Universitas Islam Indonesia

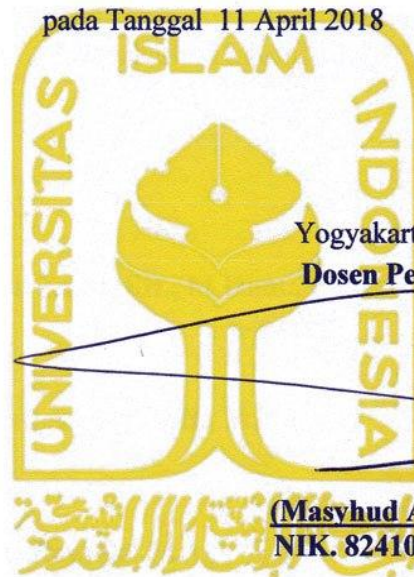


**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PERPANJANGAN HAK GUNA USAHA PT SUNNYMAS
PRIMA AGUNG BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999
DI KABUPATEN BINTAN**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian / Pendararan
pada Tanggal 11 April 2018



Yogyakarta, 26 Februari 2018
Dosen Pembimbing Skripsi,

(Masyhud Asyhari, SH., M.Kn)
NIK. 824100203

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PERPANJANGAN HAK GUNA USAHA PT SUNNYMAS
PRIMA AGUNG BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999
DI KABUPATEN BINTAN**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian /Pendaftaran
pada tanggal 11 April 2018 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 11 April 2018

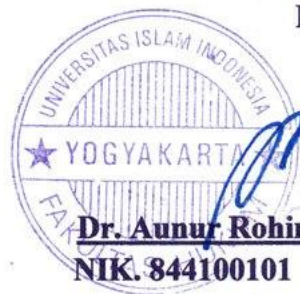
Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Mukmin Zakie, SH., M.Hum., Ph.D
2. Anggota : Masyhud Asyhari, SH., M.Kn
3. Anggota : Dr. Drs. Rohidin, M.Ag

Mengetahui :

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. Aunur Rohim Faqih, SH., M.Hum
NIK. 844100101



SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Ayu Giri Anjani
Nomor Mahasiswa : 14410592

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul : **PERPANJANGAN HAK GUNA USAHA PT SUNNYMAS PRIMA AGUNG BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KABUPATEN BINTAN**

Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (*plagiat*), dan
3. Meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, tetapi demi untuk kepentingan – kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah ini.
- 4.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda *plagiat* disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian Surat Perntaan ini saya buat dengan sebenar- benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 5 Maret 2018
Yang membuat Pernyataan,



CURRICULUM VITAE

1. Nama : Ayu Giri Anjani
2. Tempat Lahir : Tembilahan
3. Tanggal Lahir : 27 November 1996
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Jl. Taman Siswa No. 150 C. Mergangsan
Kidul.Yogyakarta
7. Alamat Asal : Jl. Paus Perumahan Villa Permata Paus
Blok D. 3.Marpoyan Damai. Pekanbaru.
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : H. Sugiarto, S.Sos.,M.Hum.
Pekerjaan Ayah : Pegawai Negeri Sipil
 - b. Nama Ibu : Hj. Sundari
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
9. Alamat Orang Tua : Jl. Paus Perumahan Villa Permata Paus
Blok D. 3 Marpoyan Damai. Pekanbaru.
10. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD 001 Sukajadi Pekanbaru
 - b. SLTP : SMP Negeri 1 Pekanbaru
 - c. SLTA : SMA Negeri 8 Pekanbaru
11. Organisasi : 1.Forum Kajian dan Penulisan Hukum
LEM FH UII sebagai staff departemen
PSDM (2015-2016).
2.Forum Kajian dan Penulisan Hukum
LEM FH UII sebagai Bendahara Umum
(2016-2017)
12. Prestasi : 1. Peserta Olimpiade Matematika Tingkat
Kota Tahun 2009 oleh Universitas Riau.
13. Hobby : Menulis dan Bersepeda

Yogyakarta, 5 Maret 2018
Yang Bersangkutan,

Ayu Giri Anjani
NIM. 14410592

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**“It’s better to have fought
and lost than never to have fought at all”**

(Arthur Hugh Clough)

Persembahan :

Skripsi ini saya persembahkan kepada keluarga dan orang-orang yang tidak pernah berhenti untuk memulai hal baru dalam hidupnya dan menginspirasi orang lain.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr.Wb

Segala puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“PERPANJANGAN HAK GUNA USAHA PT SUNNYMAS PRIMA AGUNG BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999 DI KABUPATEN BINTAN”** untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum Universitas Islam Indonesia.

Terselesaikannya skripsi ini, tidak terlepas dari bantuan dan dukunga dari berbagai pihak, untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Teruntuk Bapak H. Sugiarto, S.Sos.,M.Hum dan Ibu Hj. Sundari, yang telah membantu dalam melakukan penelitian serta telah memberikan dukungan baik secara materiil maupun doa selama proses skripsi ini berlangsung.
2. Dr.Aunur Rahim Faqih, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Inda Rahadiyan, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dan memberikan nasehat serta bimbingan kepada penulis sehingga penulis dapat lulus tepat waktu.

4. Masyhud Asyhari, SH.,M.Kn, selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah berkenan memberikan bimbingan, pengarahan dan dorongan semangat dengan penuh kesabaran, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Saudara kandung yang bernama dr. Dian Larassati,CIMI, yang telah memberikan motivasi, dukungan dan doa yang tulus dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Narasumber dalam pembuatan skripsi ini adalah Bapak Drs.Syafriman,S.H.,M.Hum selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau, Bapak Suherman Tjandradjaya selaku Direktur PT. Sunnymas Prima Agung serta..
7. Teman-teman yang tergabung dalam Forum Kajian Penulisan Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yakni Meika Arista, Ghina Annisa, Ulfarofillah Meiyona, Annisa Sarah Laili, Addi Fauzi, Essa Galih, Irwan Hafidz, Kurniawan Utoyo dan seluruh anggota FKPH yang telah banyak membantu dalam belajar dan telah memberikan motivasi serta dukungan dalam menyusun skripsi ini.
8. Teman-teman Kelas “ G” khususnya yakni Nina, Vinna, Nadea, Firda, Deli, Indi,Ria, Aiya, Dinda, Rini, Regina, Ditha, Eriana, Wanda, Faras dan seluruh anak Kelas G yang telah memberikan semangat dan bantuan selama masa perkuliahan dan masa penulisan skripsi.

Penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengetahuan dan referensi penelitian selanjutnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN ORISINALITAS.....	v
CURRICULUM VITAE.....	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang Masalah.....	1
B.Rumusan Masalah.....	5
C.Tujuan Penelitian.....	6
D.Tinjauan Pustaka.....	7
E.Metode Penelitian.....	15
F.Kerangka Skripsi.....	19
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG HAK GUNA USAHA MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA	21
A.Hak Atas Tanah.....	22
1.Pengertian Hak Atas Tanah.....	22
2.Dasar Pengaturan Hak Atas Tanah.....	24
3.Fungsi Sosial.....	27
4.Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	28
B.Hak Guna Usaha.....	31
1. Isi dan Sifat.....	31
2. Subjek Hak Guna Usaha.....	37
3. Objek Hak Guna Usaha.....	39

4. Pejabat yang Berwenang Memberikan Hak Guna Usaha.....	41
5. Asal Hak Guna Usaha.....	42
6. Cara Terjadinya Hak Guna Usaha.....	43
7. Peralihan Hak Guna Usaha.....	45
8. Pembebanan Hak Guna Usaha.....	47
9. Hapusnya Hak Guna Usaha.....	48
10. Pembuktian Hak Guna Usaha.....	53
11. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha.....	54
C. Proses dan Tata Cara Perpanjangan Hak Guna Usaha Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999.....	56
BAB III : PERPANJANGAN HAK GUNA USAHA PT. SUNNYMAS PRIMA AGUNG	66
A. Hasil Penelitian.....	66
1. Topografi Kabupaten Bintan.....	66
2. Profil PT. Sunnymas Prima Agung.....	69
3. Objek Penelitian.....	69
B. Pembahasan.....	73
1. Proses Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT Sunnymas Prima Agung.....	73
2. Penyelesaian Kendala Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung Apabila Diatasnya Terdapat Tanah yang Diokupasi Masyarakat.....	88
BAB IV : PENUTUP	95
A. Kesimpulan.....	95
B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA.....	98
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	101

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 di Kabupaten Bintan. Adapun rumusan masalah yang akan diteliti dan dianalisis yakni : Bagaimana proses pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Sunnymas Prima Agung di wilayah Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau apabila terdapat bidang tanah yang telah diokupasi oleh masyarakat? dan Bagaimana penyelesaian atas kendala dalam proses pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU)PT. Sunnymas Prima Agung di wilayah Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau dikarenakan terdapat bidang tanah yang telah diokupasi masyarakat?. Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum empiris. Data penelitian ini dikumpulkan dengan cara observasi, wawancara dan studi dokumen atau pustaka, kemudian diolah secara pernyataan atau kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung tidak bisa dilaksanakan sebagaimana tahapan yang diatur akibat ditemukannya kegiatan okupasi oleh masyarakat maupun pihak lain diatas objek Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung disertai penerbitan surat keterangan tanah oleh lurah, sehingga menyebabkan terjadinya penyalahgunaan wewenang serta cacat administrasi; Pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha yang mengalami kendala dapat diselesaikan melalui penyelesaian secara pidana oleh pihak PT. Sunnymas Prima Agung dengan melaporkan para pihak yang terlibat dalam kegiatan okupasi masyarakat kepada pihak berwajib untuk diproses. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa perpanjangan Hak Guna Usaha tidak bisa dilakukan apabila terdapat okupasi tanah oleh masyarakat, maka dari itu harus dilakukan pelaporan kepada pihak berwajib dan mengajukan permohonan pembatalan atas Surat Keterangan Tanah yang terbukti cacat administrasi, sehingga pelaksanaan perpanjangan bisa dilanjutkan sesuai prosedur.

Kata Kunci : Perpanjangan Hak Guna Usaha, Okupasi Tanah.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sarana yang sangat penting untuk kehidupan manusia dan juga untuk pembangunan. Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. Tanah tidak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat, bahkan tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Hal tersebut membuat masalah pertanahan menjadi masalah pokok bagi kehidupan masyarakat, negara dan pembangunan yang menyangkut berbagai aspek kehidupan, seperti aspek yuridis, aspek sosial, aspek ekonomi, aspek politik yang mana diperlukan perhatian serta penanganan dan kewaspadaan dari pemerintah.

Hal tersebut terjadi dikarenakan kebutuhan lahan tanah dan kebutuhan manusia yang semakin meningkat sementara ketersediaan tanah pun terbatas. Dalam hal ini, negara mempunyai kewajiban untuk mengatur dan mengendalikan persoalan yang terjadi dengan rakyatnya termasuk mengenai pertanahan agar dapat mewujudkan kehidupan yang adil dan makmur. Pemerintah sebagai pelaksana dari kekuasaan negara juga berhak mengatur pemanfaatan tanah yang ditujukan untuk kemakmuran rakyat.

Kewenangan tersebut berpedoman pada peraturan perundang-undangan tepatnya dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar Tahun 1945 menyebutkan : “ bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.¹ Pasal tersebut merupakan landasan di bidang pertanahan Indonesia yang kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dan badan hukum dengan hak – hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria untuk digunakan atau dimanfaatkan sebagaimana peruntukannya.² Dalam Undang-Undang Pokok Agraria macam-macam hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang salah satunya mengenai Hak Guna Usaha sebagaimana diatur dalam pasal 28 sampai pasal 34 yang merupakan hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, jadi tidak terhadap tanah selain tanah negara dan tidak terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.³

Pasal 8 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Guna Usaha yang diberikan memiliki jangka waktu 35 tahun dan diperpanjang hingga 25 tahun. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan mengajukan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Ctk keduabelas, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 3.

²*Ibid.*, hlm 18.

³ A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju Jakarta, 1998. Hlm 160.

permohonan yang dilakukan dalam tenggang waktu 2 tahun sebelum jangka waktu Hak Guna Usaha berakhir.⁴

Pada kenyataannya, proses pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha sering terjadi permasalahan. Salah satunya yang dialami oleh PT. Sunnymas Prima Agung. PT. Sunnymas Prima Agung yang terletak di Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau dalam permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha atas tanah yang terletak di Desa Toapaya, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau.

PT. Sunnymas Prima Agung merupakan suatu perusahaan yang berkedudukan di Kabupaten Bintan dan bergerak dalam bidang usaha perkebunan nanas. PT. Sunnymas Prima Agung sebagai pemegang Hak Guna Usaha dengan dasar hukum surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. SK. 13/HGU/1991 tanggal 17 September 1991 yang selanjutnya didaftarkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Usaha pada tanggal 29 Oktober 1991 dengan luas bidang tanah seluas 2.787,151 hektar atas nama PT. Sunnymas Prima Agung yang mana Hak Guna Usaha tersebut berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.

Dalam waktu 1991 tersebut hingga tahun 2009 PT. Sunnymas Prima Agung menggarap sebagian dari luas bidang tanah yang melekat Hak Guna Usaha di atasnya sebagai perkebunan nanas dan pabrik pembuatan jus nanas. Namun, sejak tahun 2010 terjadi penurunan kualitas buah nanas. PT. Sunnymas Prima Agung pun selanjutnya melakukan perubahan komoditi dengan melakukan

⁴ Urip Santoso (I), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, edisi 1, Ctk kesatu, Kencana, Jakarta, 2012. hlm 103.

pengurusan izin peralihan usaha perkebunan dari nanas menjadi usaha perkebunan karet kepada instansi-instansi terkait perusahaan serta terlebih dahulu mengajukan surat permohonan Nomor 001/SPA/I/2011 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 13 Januari 2011. Namun surat tersebut tidak ditanggapi secara langsung sehingga mempengaruhi jalannya operasional usaha dan pemanfaatan tanah secara penuh yang mengakibatkan adanya laporan identifikasi oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau yang menyatakan tanah Hak Guna Usaha atas perusahaan tersebut terindikasi tanah terlantar.

BPN RI melalui Kanwil BPN Provinsi Kepulauan Riau pun atas adanya laporan identifikasi tersebut mengeluarkan peringatan kepada perusahaan dari bulan Desember 2010 hingga Februari 2011 dan langsung menindaklanjuti dengan terlebih dahulu mengajukan usulan penetapan tanah terlantar dan disetujui dengan dikeluarkan keputusan yang menetapkan tanah perusahaan sebagai tanah terlantar dengan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18/PTT-HGU/BPN-RI/2012 tanggal 8 Mei 2012 yang diumumkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan melalui surat tertanggal 18 Juni 2012 Nomor 130/11-21.01/VI/2012.

PT. Sunnymas Prima Agung pun mengajukan tuntutan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan registrasi nomor perkara 118/G/2012/PTUN-JKT dan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta mengabulkan permohonan dari PT. Sunnymas Prima Agung tertanggal 27 November 2012 dan berkekuatan hukum tetap, namun putusan baru dieksekusi 4 tahun setelah putusan

inkracht yakni tertanggal 17 Oktober 2016, sehingga tanah tersebut dicabut statusnya dari tanah terlantar dan kembali menjadi Tanah Hak Guna Usaha atas PT. Sunnymas Prima Agung.

Pencabutan status tanah terlantar atas tanah Hak Guna Usaha perusahaan hanya berlaku hingga 31 Desember 2016 sebagaimana jangka waktu Hak Guna Usaha berakhir dan setelahnya tanah kembali menjadi berstatus tanah negara. PT. Sunnymas Prima Agung pun mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebelum jangka waktu berakhir atas tanah Hak Guna Usaha dengan lokasi dan luasnya yang sama yang mana diatas tanah Hak Guna Usaha tersebut ternyata terdapat sebagian bidang tanah yang telah diokupasi masyarakat serta sudah diberikan alas hak masing-masing oleh Kepala Desa Toapaya saat tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Hal inilah yang menjadikan penulis berminat untuk melakukan penelitian atas kasus yang dihadapi PT. Sunnymas Prima Agung ini, sehingga adapun judul yang akan diangkat oleh penulis adalah **PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA USAHA PT SUNNYMAS PRIMA AGUNG BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NO 9 TAHUN 1999 DI KABUPATEN BINTAN.**

B.Rumusan Masalah

Adapun dari latar belakang yang telah dijelaskan dapat dirumuskan 2 rumusan masalah, yaitu :

1. Bagaimana proses pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Sunnymas Prima Agung di wilayah Kabupaten Bintan

Provinsi Kepulauan Riau apabila terdapat bidang tanah yang telah diokupasi oleh masyarakat?

2. Bagaimana penyelesaian atas kendala dalam proses pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU)PT. Sunnymas Prima Agung di wilayah Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau dikarenakan terdapat bidang tanah yang telah diokupasi masyarakat?

C.Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini berdasarkan rumusan masalah diatas adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pemberian perpanjangan Hak Guna Usaha kepada PT. Sunnymas Prima Agung di wilayah Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau apabila terdapat bidang tanah yang telah diokupasi masyarakat.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian atas kendala dalam perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung di wilayah Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau dikarenakan terdapat bidang tanah yang telah diokupasi masyarakat.

D. Tinjauan Pustaka

Hak - hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan. Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tersebut.⁵

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ada pengertian yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan tanah, penjelasan terkait tanah dapat ditemukan secara tersirat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “ Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.⁶ Oleh karena itu, hak atas tanah pada dasarnya adalah hak atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁷

Hak - hak atas tanah dilihat dari segi asal tanahnya terbagi dalam dua pengelompokkan, yaitu : *Pertama*, hak – hak atas tanah yang bersifat primer. *Kedua*, hak – hak atas tanah bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah bersifat primer adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dapat

⁵ Urip Santoso(II), *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Ctk ketiga, Kencana, Jakarta, 2007, hlm 82.

⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm 18.

dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:⁸

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan; dan
4. Hak Pakai.

Sedangkan pengertian hak-hak atas tanah bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas dan dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu :⁹

1. Hak Sewa Untuk Bangunan;
2. Hak Gadai;
3. Hak Usaha Bagi Hasil;
4. Hak Menumpang; dan
5. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak – hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, nantinya dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan Undang-Undang.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:¹⁰

⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, Ctk Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 64.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hlm 67-68.

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA)

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.

Dalam penelitian ini, penulis lebih menekankan penelitian pada bidang Hak Guna Usaha. Adapun tinjauan mengenai Hak Guna Usaha akan dijelaskan sebagai berikut :

Pengertian Hak Guna Usaha

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan yang dimaksudkan disini adalah Peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,

Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.¹¹

Pengertian Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, peternakan atau perikanan. PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Subjek Hak Guna Usaha

Pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha (subjek hukum) menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah sebagai berikut :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia). Tentang badan-badan hukum, dalam memori penjelasan Pasal 30, ditentukan bahwa hanya badan-badan hukum yang bermodal Nasional yang progresif yang boleh mempunyai Hak Guna Usaha.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa :
“apabila pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal

¹¹ Urip Santoso(I),*op.cit.*, hlm 101

tersebut tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara”.¹²

Asal Hak Guna Usaha

Asal tanah Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Meskipun Hak Guna Usaha hanya bisa diatas tanah negara, akan tetapi dalam ketentuan pasal 4 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 maka Hak Guna Usaha bisa berasal dari tanah hak. Apabila asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional. Sementara, apabila tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).¹³

Terjadinya Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dapat terjadi dengan adanya penetapan Pemerintah. Terjadinya Hak Guna Usaha karena penetapan Pemerintah sebagaimana diatur dalam pasal 31 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu : “ Hak Guna Usaha terjadi karena adanya penetapan pemerintah”. Artinya, mekanisme yang ditempuh adalah dengan melalui proses pemberian hak atas tanah.¹⁴ Hak Guna Usaha yang terjadi dengan penetapan pemerintah terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna

¹² Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia: Konsep Dasar dan Implementasi*, Ctk kesatu, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006 hlm 119.

¹³ Urip Santoso (II).*op.cit.*, hlm 99.

¹⁴ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu mengatur terkait pihak yang berwenang untuk memberikan Hak Atas Tanah kepada subjek hak atas tanah tersebut khususnya diatur Pasal 8 yang menyatakan bahwa Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar (2.000.000 m²). Apabila luas tanahnya lebih dari 200 hektar (2.000.000 m²) maka yang berwenang memberikan Hak Guna Usaha adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.¹⁵

Perpanjangan Hak Guna Usaha

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah masuk ke dalam kategori pendaftaran karena perubahan data yuridis, karena terjadinya perubahan jangka waktu berlakunya hak tersebut yang dicantumkan dalam sertifikat tanah yang bersangkutan, sungguhpun tidak terjadi perubahan subjek dan objeknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negeri Agraria No. 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa maksud dari perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya

¹⁵ Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah

dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.

Perpanjangan hak tersebut hanya berlaku terhadap jenis hak atas tanah yang mempunyai masa berlaku hak atau jangka waktu haknya terbatas salah satunya yakni Hak Guna Usaha. Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu Hak Guna Usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbaharui paling lama 25 tahun.¹⁶ Dalam Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negeri Agraria No. 9 Tahun 1999 ditentukan bahwa hak atas tanah dapat diperpanjang jika memenuhi syarat:¹⁷

1. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
3. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Permohonan pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan oleh pemegang hak apabila jangka waktu Hak Guna Usaha sudah berakhir sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999. Perpanjangan atau pembaharuan tersebut dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

¹⁶ Urip Santoso(I) ,*op.cit.*, .hlm 103

¹⁷Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Ctk kedua, Mandar Maju,Bandung, 2010, hlm 295.

Adapun tata cara pembaharuan diberlakukan secara mutatis mutandis dengan ketentuan dalam tata cara pemberian Hak Guna Usaha pertama kali yang diatur dalam Pasal 18 hingga Pasal 23 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 , tata cara pembaharuan Hak Guna Usaha secara ringkas terdiri dari .¹⁸

1. permohonan pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat atau kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (sesuai kewenangan) melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat dengan tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi tanah yang bersangkutan.
2. permohonan tersebut memuat keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai data fisik dan yuridis dari tanahnya, serta keterangan lain yang dianggap perlu.
3. permohonan tersebut juga harus dilampiri dengan dokumen pendukung.

Keputusan ataupun penetapan mengenai dikabulkannya permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftarkannya Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan dan disampaikan kepada

¹⁸ Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada pihak yang berhak.¹⁹

Berdasarkan penjelasan tersebut dijelaskan bahwa perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus, oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan sertifikat baru.²⁰

E. Metode Penelitian

Dalam pengerjaan penelitian ini penulis menggunakan metode dan teknik penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris artinya suatu penelitian dengan mengkaji permasalahan berdasarkan fakta yang terjadi di lapangan dan penelitian ini didasarkan dari data primer. Penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara yaitu :

a) Pendekatan Normatif

¹⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

²⁰ Yamin Lubis, *Loc.cit*

Pendekatan normatif yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari bahan pustaka yang erat hubungannya dengan pelaksanaan perpanjangan hak guna usaha (HGU) di suatu wilayah dan penyelesaian kendala dalam pelaksanaan yang dapat dilakukan dengan pendekatan dari segi hukum melalui perundang-undangan, buku-buku literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang di bahas.

b) Pendekatan Empiris

Pendekatan masalah yang dilakukan dengan melalui penelitian lapangan untuk mendapatkan informasi dan data-data dengan mewawancarai pihak –pihak dari Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Kepulauan Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan dan pihak perusahaan PT. Sunnymas Prima Agung serta pihak dari Kepala Desa Toapaya.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam hal ini adalah pelaksanaan dalam proses perpanjangan Hak Guna Usaha terhadap badan hukum serta mekanisme penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan proses perpanjangan Hak Guna Usaha.

4. Subjek Penelitian

Adapun subjek dalam penelitian ini adalah:

- a) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Kepulauan Riau

- b) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau.
- c) Direktur Perusahaan PT. Sunnymas Prima Agung
- d) Kepala Desa Toapaya, Kabupaten Bintan.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian akan dilaksanakan di wilayah kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau tepatnya di Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Kepulauan Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan, PT. Sunnymas Prima Agung, dan Kantor Kepala Desa Toapaya.

6. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari studi lapangan yaitu hasil wawancara dengan narasumber. Sedangkan data sekunder mencakup tiga bahan hukum yaitu :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan yaitu :

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
2. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pendaftaran Tanah..
4. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

b) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang terdiri dari buku-buku ilmu pengetahuan hukum, buku-buku yang berkaitan dengan hukum agraria.

7. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, maka penulis melakukan penelitian dengan cara :

- a. Penelitian lapangan yaitu penelitian yang didapatkan untuk data primer. Dalam rangka pengumpulan data ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data antara lain sebagai berikut :

1. Observasi, yaitu dengan mengadakan pengamatan langsung terhadap objek yang diteliti.
2. Interview (wawancara), yaitu mengadakan tanya jawab kepada sejumlah informasi untuk memperoleh informasi dan data-data mengenai permasalahan yang relevan dengan penelitian ini.

- b. Studi kepustakaan yaitu mengumpulkan data–datasekunder, dan dengan cara membaca berbagai literaturatau buku–buku, karangan dan dokumen lain serta catatan–catatan lainnya yang relevan dalam penulis ini.

8. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Seleksi Data, yaitu memilih mana data yang sesuai dengan pokok permasalahan yang akan dibahas.
- b. Pemeriksaan data, yaitu meneliti kembali data yang diperoleh mengenai kelengkapannya serta kejelasan.
- c. Klasifikasi Data, yaitu pengelompokan data menurut pokok bahasan agar memudahkan dalam mendeskripsikannya.
- d. Penyusunan Data, yaitu data susun menurut aturan yang sistematis sebagai hasil penelitian yang telah disesuaikan dengan jawaban permasalahan yang diajukan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dalam penulisan hukum ini mengacu pada pedoman teknik penulisan skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Penulisan hukum ini terbagi menjadi 4 bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun penjelasan singkat mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

BAB I

Dalam bab ini terkandung pendahuluan yang merupakan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan. Bab ini merupakan awal pemaparan alasan penulis memilih judul ini sebagai judul dari skripsi penulis.

BAB II

Bab ini menjelaskan tentang tinjauan umum Hak Guna Usaha menurut Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya membahas mengenai hak atas tanah, hak guna usaha secara detail, tata cara permohonan dan pemberian hak guna usaha berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

BAB III

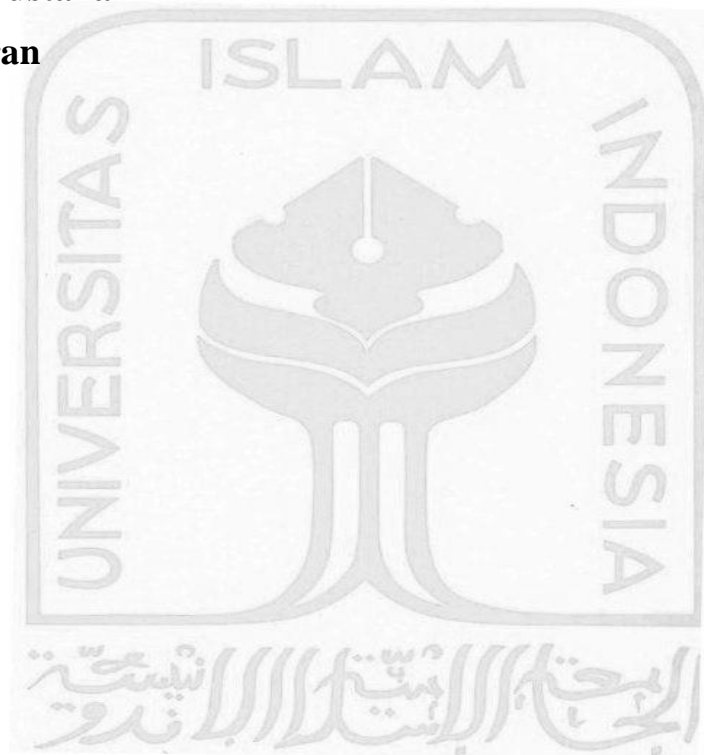
Bab ini menjelaskan tentang deskripsi wilayah Kabupaten Bintan dan dekripsi mengenai PT. Sunnymas Prima Agung Dalam bab ini juga lebih menekankan pada aspek pelaksanaan perpanjangan hak guna usaha kepada PT. Sunnymas Prima Agung dan juga membahas penyelesaian terkait kendala dalam pelaksanaan perpanjangan hak guna usaha kepada PT. Sunnymas Prima Agung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

BAB IV

Bab ini berisi kesimpulan yang penulis peroleh dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta sasaran yang dapat dijadikan sebagai masukan agar terciptanya penyelesaian kendala dalam pelaksanaan perpanjangan hak guna usaha antara Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Kepulauan Riau, Kantor Pertanahan Kabupaten dan PT. Sunnymas Prima Agung

G. Daftar Pustaka

H. Lampiran



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK GUNA USAHA MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

A. Hak Atas Tanah

1. Pengertian

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya.²¹ Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Rowton Simpson dalam Parlindungan bahwa :²²

- a. tanah adalah tidak bergerak sehingga secara fisik tidak dapat diserahkan atau dipindahkan atau dibawa;
- b. tanah bersifat abadi.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah :²³

- a. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. keadaan bumi di suatu tempat;
- c. permukaan yang diberi batas;
- d. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.

Apabila dikaitkan dengan pengertian tanah menurut berbagai sistem hukum di berbagai negara, terdapat persamaan pengertian tanah, yaitu : tanah merupakan permukaan bumi; pemilikannya terhadap yang ada di permukaan

²¹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 265.

²² A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Ctk. Kesatu, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm 14.

²³*Ibid*, hlm 17.

bumi; penggunaannya juga terhadap sebagian yang ada di atas bumi dan tubuh bumi. Mengenai penggunaan di atas bumi misalnya, harus disesuaikan dengan batasnya, yakni : keperluannya, kemampuan dari tanahnya, dan kewajaran serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya. Perbedaan mengenai pengertian tanah tersebut terletak pada status bangunan dan tanaman yang ada atas tanah tersebut serta status kekayaan alam yang terkandung di bawah permukaan bumi.²⁴

Pasal 4 ayat (1) UUPA mengartikan tanah sebagai permukaan bumi. Dengan demikian, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) dari Pasal 4 tersebut menyatakan bahwa hak-hak atas tanah tersebut memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lainnya. Sebagai contoh , seorang pemilik sebidang tanah yang akan menggunakan tanahnya untuk membangun rumah tinggal, selain menggunakan tanah itu sendiri, otomatis juga akan menggunakan ruang di atas tanah tersebut untuk tinggi bangunan rumah dan ruang untuk pondasi bangunan rumah. Dengan demikian, kewenangan penggunaan hak tersebut diperluas.²⁵

Oleh karena itu, dapat diartikan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok

²⁴ Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op. Cit* , hlm 72

²⁵ *Ibid* , hlm 71.

orang bersama-sama, badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.²⁶

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “ menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan, pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.²⁷

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan, serta harkat dirinya sebagai manusia. Terpenuhinya hak dasar merupakan syarat tumbuh dan berkembangnya hak-hak politik, karena penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan nilai-nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi.

2. Dasar Pengaturan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam Bab II Undang-Undang Pokok Agraria. Pengaturan keberadaan dan macam-macam hak atas tanah ditemukan dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.²⁸

²⁶ Urip Santoso (II) , *Op.Cit*, hlm 82.

²⁷*Ibid.*

²⁸ Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad,*Op.Cit* , hlm 74.

Pasal Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan :²⁹

- “(1) atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan :³⁰

“(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat

(1) ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. 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.

Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, sistematika hak-hak atas tanah didasarkan pada sistematika Hukum Adat. Hak atas tanah yang sebenarnya adalah : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan,

²⁹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁰ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Pakai dan Hak Sewa. Sedangkan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukan hak atas tanah dalam artian yang sebenarnya karena tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria . Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan merupakan bentuk “pengejawantahan” Hak Ulayat dalam hal hubungan para warga masyarakat adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 46 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “ Hak membuka hutan dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.” Oleh karena itu, Pasal 46 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan: “ dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah, tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.” Hak Memungut Hasil Hutan sendiri termasuk bidang kehutanan.³¹

Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria masih memungkinkan hak-hak atas tanah yang bersifat sementara.³² Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara ini diatur dalam Pasal 53 yang menyatakan :³³

“(1) hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi

³¹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm 288-289

³² Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.Cit.*, hlm 75.

³³ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- (2) ketentuan dalam pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

Sifat sementara dari hak-hak yang dimaksud pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria karena terdapat unsur-unsur pemerasan yang dipandang bertentangan dengan semangat Undang-Undang Pokok Agraria yang diharapkan sebagai pembawa kemakmuran bersama bagi seluruh rakyat Indonesia yang majemuk. Oleh karena itu, apabila dalam kenyataan sosial di Indonesia masih ditemukan hak-hak tersebut maka hal itu secara bertahap harus dihapuskan dari sistem Hukum Tanah Nasional.³⁴

3. Fungsi Sosial

Hak atas tanah ini mengandung fungsi sosial seperti yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi sebagai berikut .³⁵

“ Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”

Tidak hanya hak milik akan tetapi semua hak atas tanah tanpa terkecuali. Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan perseorangan. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk tetap mempergunakan tanahnya sesuai dengan keadaannya, ini artinya : Keadaan tanahnya serta sifat dan tujuan pemberi haknya. Jika kewajiban itu sengaja diabaikan maka hal tersebut akan mengakibatkan hapusnya ataupun batalnya hak yang bersangkutan. Dalam hal

³⁴ Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.Cit.*, hlm 76.

³⁵ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

demikian tanah termasuk pada golongan ditelantarkan dan membuat tanah tersebut kembali menjadi berstatus tanah negara.

4. Macam-Macam Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.³⁶ Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dan gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.³⁷ Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.³⁸ Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.

³⁶ Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm 236

³⁷ *Ibid*, hlm 237.

³⁸ *Ibid*.

b. Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, peternakan atau perikanan. PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 Ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Perkataan menggunakan dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memunggut

hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

f. Hak Gadai (Gadai Tanah)

Penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan pembayaran sejumlah uang ke pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang yang sama.

g. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan Hak Usaha Bagi Hasil adalah hak seseorang atau badan hukum untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah kepunyaan pihak lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang telah disetujui sebelumnya.³⁹

h. Hak Menumpang

Menurut Boedi Harsonohak menumpang yaitu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas tanah perkarangan milik orang lain. Diatas tanah itu mungkin sudah ada

³⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm 310.

rumah lain kepunyaan pemilik tanah, tetapi mungkin juga tanah itu merupakan tanah perkarangan yang semula masih kosong.⁴⁰

i. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

B.Hak Guna Usaha

1. Isi dan Sifat

Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan : “ Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan yang bergerak di bidang pertanian, perikanan, peteranakan, dan perkebunan”. Ada tiga unsur penting dari ketentuan tersebut adalah :⁴¹

a. Hanya diatas tanah negara

Hak Guna Usaha merupakan hak menguasai yang diperoleh dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sehingga tidak dimungkinkan adanya Hak Guna Usaha yang berasal dari suatu pendirian Hak Guna Usaha diatas Hak Milik. Apabila hal tersebut dimungkinkan, maka terjadi pelanggaran terhadap ketentuan yang terkandung dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.⁴²

⁴⁰*Ibid*, hlm 321.

⁴¹ Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.Cit.*, hlm 113.

⁴²*Ibid*.

Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha telah diatur dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut .⁴³

1) tanah yang diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah negara.

2) dalam hal tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

3) pemberian hak guna usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan hak guna usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesainya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4) dalam hal diatas tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha itu terdapat tanaman danatau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan kepada pemegang hak guna usah baru.

⁴³ Supriadi, *Op. Cit.*, hlm 111.

5) ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Berbagai peraturan perundang-undangan merumuskan bahwa tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Makna “ langsung dikuasai negara” berarti secara langsung menjadi objek dari hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 ayat (2) UUPA. Seluruh tanah di wilayah NKRI merupakan objek dari Hak Menguasai Negara. Namun ,apabila sudah melekat hak atas tanahnya maka tidak langsung dikuasai negara.⁴⁴

b. Penggunaannya hanya untuk usaha pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Penggunaan Hak Guna Usaha ditujukan untuk perusahaan yang bergerak di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Pertanian yang dimaksud adalah pertanian berskala besar seperti perkebunan dan berskala kecil; Perikanan disini meliputi pertambakan dan kolam ikan; dan peternakan adalah pengembalaan ternak. Jadi, penggunaannya bersifat limitatif.⁴⁵

⁴⁴ Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.Cit.*, hlm 114.

⁴⁵ *Ibid*, hlm 117.

c. Jangka waktu dan luas

Pasal 29 UUPA menyatakan :⁴⁶

- 1) hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- 2) untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- 3) atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Penjelasan Pasal 29 UUPA menyatakan bahwa menurut sifat dan tujuannya, hak guna usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 tahun atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman yang berumur panjang.⁴⁷

Pengaturan jangka waktu Hak Guna Usaha yang lebih rinci dapat dilihat pada Pasal 8-10 PP No.40 Tahun 1996 yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:⁴⁸

- 1) jangka waktu Hak Guna Usaha paling lama 35 tahun, namun itu dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25

Agraria.

⁴⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

⁴⁷ Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op. Cit.*, hlm 117.

⁴⁸ *Ibid*, hlm 117-118.

tahun dan jika jangka waktu pemberian dan perpanjangan itu pun sudah berakhir dapat diberikan diatas tanah yang sama. Perlu ditegaskan bahwa perpanjangan jangka waktu tidaklah menghentikan berlakunya HGU tersebut, melainkan tetap berlangsung menyambung pada jangka waktu semula.

2) perpanjangan dan pembaharuan hak tidak harus dikabulkan. Dengan perkataan lain hal itu baru dapat dikabulkan jika memenuhi syarat: (a) tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut; (b) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; (c) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak. Permohonan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut.

3) khusus untuk kepentingan penanaman modal, permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha. Jika uang pemasukkan telah dibayar ssekaligus, maka untuk

perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Kepala BPN setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan. Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaruan dan perincian uang pemasukkan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha tersebut.

Terkait dengan Hak Guna Usaha bagi perkebunan, perpanjangan tersebut diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan terlebih dahulu meminta penilaian dari Menteri Pertanian yang menilai bahwa pemegang hak telah memenuhi seluruh kewajiban dan melaksanakan pengelolaan perkebunan. Jika jangka waktu perpanjangan telah selesai maka pemegang hak tidak dapat memperpanjang kembali Hak Guna Usaha tersebut melainkan pemegang hak tersebut diberikan Hak Guna Usaha yang baru. Meskipun demikian, Menteri Pertanian dapat mengusulkan kepada Badan Pertanahan Nasional dapat menghapus Hak Guna Usaha dari pemegang hak jika menurut penilaian Menteri Pertanian bahwa pemegang hak tidak memanfaatkan tanah perkebunan sesuai dengan yang dipersyaratkan dan juga menelantarkan tanah perkebunan selama tiga tahun berturut-turut sejak diberikannya Hak Guna Usaha kepada

pemegang hak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan.⁴⁹

Ketentuan luas tanah Hak Guna Usaha yang diatur dalam Pasal 28 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960, yaitu : “ Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman”. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa Hak Guna Usaha tidak hanya disediakan untuk perusahaan besar. Pengusaha dengan modal yang tidak besar juga diberikan kesempatan untuk berusaha dalam bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan dengan memakai tanah negara. Tanah yang luasnya kurang dari 5 hektar dipandang terlalu kecil untuk usaha-usaha yang dimaksudkan itu. Untuk usaha-usaha tersebut tanahnya dapat dikuasai dengan Hak Milik atau Hak Pakai.⁵⁰

2. Subjek Hak Guna Usaha

Pengaturan subjek Hak Guna Usaha dapat dilihat pada Pasal 30 ayat

(1) UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan sebagai berikut :⁵¹

1) Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah :

⁴⁹ Teguh Prasetyo, Kadarwati Budiharjo dan Purwadi, *Hukum dan Undang-Undang Perkebunan*, Ctk-kesatu, Nusa Media, Bandung, 2013, hlm 96-97.

⁵⁰ Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm 262.

⁵¹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

a. Warga Negara Indonesia

Sebagai subjek hukum Warga Negara Indonesia memiliki otoritas untuk melakukan kewajiban dan mendapatkan haknya. Dengan kata lain, Warga Negara Indonesia (WNI) memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu termasuk mengadakan suatu perbuatan hukum yang menyangkut dengan tanah dan hak-hak atas tanah.

b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- 2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan rumusan Pasal 30 UUPA dapat diketahui bahwa Undang-Undang memperkuat subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah. Setiap badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat menjadi pemegang

Hak Guna Usaha, selain orang perseorangan Warga Negara Indonesia tunggal. Hal ini berarti tidak mempertimbangkan sumber asal dana yang merupakan modal dari badan hukum tersebut. Perusahaan-perusahaan yang didirikan dalam rangka penanaman modal, baik penanaman modal asing dan penanaman modal dalam negeri harus memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi.⁵²

Apabila pemegang Hak Guna Usaha tersebut tidak lagi memenuhi syarat, maka ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan :⁵³

- “ (1) pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

3. Objek Hak Guna Usaha

Dalam uraian mengenai isi dan sifat sesungguhnya , secara tidak langsung sudah tampak bahwa objek dari Hak Guna Usaha adalah tanah negara (Pasal 28 UUPA jo Pasal 4 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996), dengan catatan :⁵⁴

- a) apabila tanah yang akan dijadikan objek Hak Guna Usaha adalah kawasan hutan yang dapat dikonversi, maka terhadap tanah

⁵² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak – Hak Atas Tanah*, Ctk-keempat, Kencana, Jakarta, 2007, hlm 151.

⁵³ Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

⁵⁴ Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.Cit.*, hlm 119.

tersebut dimintakan terlebih dahulu pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan.

- b) jika tanah yang akan dijadikan objek Hak Guna Usaha itu adalah tanah yang sudah mempunyai hak, maka hak tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu.
- c) Apabila diatas tanah yang dimohon terdapat tanaman dan atau bangunan milik orang lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, maka pemilik tanaman atau bangunan tersebut harus mendapat ganti rugi dari pemegang hak baru.

Demikian juga, apabila pemberian Hak Guna Usaha dilakukan atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, maka pemberian Hak Guna Usaha itu baru dapat dilaksanakan setelah diselesaikannya pelepasan hak tersebut. Hal in sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.⁵⁵

Selanjutnya, dalam rumusan Pasal 4 ayat (4) disebutkan bahwa apabila di atas tanah yang akan diberikan Hak Guna Usaha tersebut terdapat bangunan dan/atau tanaman milik pihak lain yang keberadaannya sah secara hukum, maka pemegang Hak Guna Usaha dibebankan untuk memberikan ganti kerugian kepada pemilik bangunan/tanaman yang ada di areal itu sebagai penghargaan terhadap hak atas tanah yang dihaki oleh pemegang hak sebelumnya.

⁵⁵*Ibid*, hlm 120.

Dalam penetapan besarnya ganti rugi terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu : penetapannya harus didasarkan atas musyawarah antara Panitia Penaksir dengan para pemegang hak atas tanah dan penetapannya harus memperhatikan harga umum setempat, disamping faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah. Selain itu perlu dipertimbangkan adanya faktor-faktor non fisik dalam penentuan besarnya ganti rugi. Misalnya, turunnya penghasilan pemegang hak dan ganti kerugian yang disebabkan karena harus melakukan perpindahan tempat/pekerjaan.

4. Pejabat yang Berwenang Memberikan Hak Guna Usaha

Pejabat yang berwenang memberikan Hak Guna Usaha ialah Menetri Dalam Negeri dan Gubernur / Kepala Daerah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972. Gubernur berwenang memberikan keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan jangka waktu atau pembaruan, izin permintaan dan menerima pelepasan Hak Guna Usaha atas tanah negara jika :⁵⁶

- a. luas tanahnya tidak melebihi 25 hektar;
- b. peruntukannya bukan untuk tanaman keras;
- c. perpanjangan jangka waktunya tidak lebih dari 5 tahun (Pasal 3 Peraturan Menetri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972).

Menteri Dalam Negeri juga mempunyai wewenang pemberian Hak Guna Usaha dalam hal luas tanahnya melebihi 25 hektar dan/atau peruntukkannya bagi tanaman keras (Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri

⁵⁶ Moh. Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Ctk-Kesatu, Liberty, Yogyakarta, 2014, hlm 22.

No.6 Tahun 1972).⁵⁷ Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu, menyatakan : “bahwa Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar (2.000.000 m²). Apabila luas tanahnya lebih dari 200 hektar (2.000.000 m²) maka yang berwenang memberikan Hak Guna Usaha adalah Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”.⁵⁸

5. Asal Hak Guna Usaha

Asal tanah Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Meskipun Hak Guna Usaha hanya bisa diatas tanah negara, akan tetapi dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 maka Hak Guna Usaha bisa berasal dari tanah hak. Apabila asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional. Sementara, apabila tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).⁵⁹

⁵⁷ Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

⁵⁸ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pendaftaran Tanah.

⁵⁹ Urip Santoso (II) , *Op.Cit*, hlm 99.

6. Cara Terjadinya

Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan di atas tanah yang berstatus sebagai tanah negara (tanah yang langsung dikuasai negara), dengan hal tersebut maka Pasal 31 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.⁶⁰ Artinya, mekanisme ditempuh adalah melalui proses pemberian hak atas tanah. Adapun tata caranya secara ringkas adalah sebagai berikut:⁶¹

- a) pemohon HGU mengajukan permohonan hak (secara tertulis) kepada instansi yang berwenang, yakni : (a) jika luas tanah yang dimohon lebih dari 200 hektar diajukan kepada Kepala BPN RI; sementara (b) jika luasnya tidak lebih dari 200 hektar diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi;
- b) instansi yang berwenang (Kakanwil BPN Provinsi) meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan fisik permohonan tersebut serta memerintahkan Panitia Pemeriksa Tanah B atau petugas yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan tanah.
- c) dalam hal sudah dilimpahkan kepada Kakanwil BPN Provinsi, Kakanwil BPN Provinsi menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha yang dimohon.

⁶⁰*Ibid*, hlm 100.

⁶¹Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

d) setelah memenuhi berbagai kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha, maka dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

HGU juga dapat terjadi karena ketentuan konversi. Dalam hal ini, hak erfpacht dan hak konsesi perusahaan kebun besar dikonversi menjadi HGU yang jangka waktunya maksimal 20 tahun. Namun demikian terjadinya HGU karena konversi tetap dapat dikategorikan sebagai penetapan pemerintah. Dalam hal ini yang perlu diperhatikan bahwa konversi hak erfpacht menjadi HGU terjadi secara hukum, namun hak konsesi menjadi HGU terjadi setelah pemegang concessie mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi HGU.

Batas akhir dari HGU asal konversi hak barat berakhir pada tanggal 24 September 1980. Untuk mengantisipasi penyelesaian hak asal konversi hak barat, maka ditetapkanlah Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Konversi Hak-Hak Barat.⁶² A.P. Parlindungan menyatakan, ada lima hal pokok yang ditemukan dalam Keppres tersebut, yakni :⁶³

- a) semua hak barat eks konversi pada tanggal 24 September 1980 dinyatakan kembali dikuasai negara;
- b) kepada bekas pemiliknya jika memenuhi syarat dapat diberikan hak baru;

⁶² Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.Cit.*, hlm 123.

⁶³ A.P Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang- Undang Pokok Agraria*, Ctk – Kesatu, Penerbit Alumni, Bandung, 1985, hlm 117.

- c) tidak akan diberikan hak baru kepada pemiliknya jika tanah tersebut terkena proyek-proyek pemerintah untuk kepentingan umum, dan kepada bekas pemiliknya diberi ganti kerugian menurut ketentuan panitia penaksir atas bangunan dan tanaman yang terdapat di atasnya;
- d) tidak akan diberikan hak baru kepada pemiliknya jika tanah tersebut diduduki oleh masyarakat dan/atau telah menjadi perkampungan sehingga kepada masyarakat.

7. Peralihan Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (3) UUPA jo. Pasal 16 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak guna Usaha dapat beralih dengan cara pewarisan yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Usaha yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, dan sertifikat hak guna usaha yang bersangkutan. Prosedur peralihan Hak Guna Usaha karena pewarisan diatur dalam Pasal 16 PP No.40 Tahun 1996 jo. Pasal 42 PP No.24 tahun 1997 jo. Pasal 111 dan 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.⁶⁴

Hak Guna Usaha juga dapat dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha. Bentuk dialihkan tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal

⁶⁴ Urip Santoso (II) , *Op.Cit*, hlm 103.

perusahaan yang harus dibuktikan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. PPAT khusus menurut Pasal 1 angka 3 PP No. 370 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.⁶⁵

Peralihan Hak Guna Usaha wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemegang Hak Guna Usaha yang lama kepada pemegang Hak Guna Usaha yang baru.⁶⁶

Prosedur pemindahan Hak Guna Usaha karena jual beli, tukar menukar, hibah dan penyertaan dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan Hak Guna Usaha karena lelang diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.⁶⁷

⁶⁵*Ibid.*

⁶⁶*Ibid.*

⁶⁷*Ibid*, hlm 104.

8. Pembebanan Hak Guna Usaha

Pasal 33 UUPA menyatakan : “ Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan dengan utang dengan dibebani hak tanggungan. “Ketentuan tersebut disebutkan kembali dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996. Selanjutnya, penting pula ditekankan ketentuan Pasal 15 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 tersebut yang menyatakan : “ Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Usaha”.⁶⁸ Hal ini sesuai dengan Pasal 18 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan.⁶⁹ Beda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus.

Prosedur Hak Tanggungan Atas Hak Guna Usaha adalah :⁷⁰

- a. adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notarial atau akta dibawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.
- b. adanya penyerahan Hak Guna Usaha sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai perjanjian ikutan.
- c. adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

⁶⁸ Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.Cit* , hlm 126-127.

⁶⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 210

⁷⁰ Urip Santoso (II) , *Op.Cit*, hlm 102

Prosedur pembebanan Hak Guna Usaha dengan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 sampai dengan Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.⁷¹

9. Hapusnya Hak Guna Usaha

Pasal 34 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena :

(a) jangka waktunya berakhir; (b) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; (c) dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; (d) dicabut untuk kepentingan umum; (e) ditelantarkan; (f) tanahnya musnah; (g) ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) yakni pemegang Hak Guna Usaha tidak lagi memenuhi syarat sebagai Hak Guna Usaha. Selanjutnya, Pasal 17 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena: (a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya; (b) dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :⁷²

a) jangka waktu Hak Guna Usaha berakhir

Dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha maka status tanah menjadi tanah negara. Artinya, tidak ada lagi hak atas tanah yang melekat pada tanah tersebut. Menurut Pasal 18 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, konsekuensi dari Hak Guna Usaha yang hapus dan tidak diperpanjang

⁷¹ *Ibid.*

⁷² Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.Cit* , hlm 128- 134

atau diperbaharui itu adalah : bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri. Selanjutnya, Pasal 18 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan : “Apabila bangunan, tanaman dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan pengusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

b) dihentikan (dibatalkan) sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.

Pasal 17 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 antara lain menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir, karena (1) tidak terpenuhinya kewajibab-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, 13 dan 14; (2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selanjutnya, Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyatakan bahwa pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat

hak atas tanah karena; (1) keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya; atau (2) untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka ada tiga kemungkinan terjadinya pembatalan Hak Guna Usaha, yakni : (a) karena kesalahan dari si pemegang Hak Guna Usaha sendiri, seperti tidak dilaksanakannya kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 12, 13, dan 14 PP No. 40 Tahun 1996; Pasal 107 Permen Agraria/Kepala BPN N0.9 Tahun 1999, yakni karena: (1) kesalahan prosedur,(2) kedalahan penerapan peraturan perundang-undangan, (3) karena kesalahan subjek hak,(4) kesalahan objek hak, (5) kesalahan jenis hak , (6) kesalahan perhitungan luas,(7) terdapat tumpang tindih hak atas tanah, (8) data yuridis atau data fisik tidak benar; atau (9) kesalahan lainnya yang bersifat administratif; dan (c) karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

c) dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.

Istilah pelepasan hak digunakan terhadap hak yang bersifat sementara. Dalam hal ini, Hak Guna Usaha berakhir atas persetujuan dari si pemilik Hak Guna Usaha itu sendiri bukan karena dipaksa demi kepentingan umum. Dengan demikian, jatuhnya tanah Hak Guna Usaha menjadi tanah negara ini tunduk pada pengaturan Hukum Perdata, dalam hal ini hukum perikatan yang bersumber pada perjanjian, yakni perjanjian antara si pemilik tanah Hak Guna Usaha dengan pihak yang membutuhkan tanah.

Dalam hal ini yang perlu diperhatikan adalah hak Guna Usaha yang subjeknya adalah perusahaan-perusahaan negara, seperti PT. Perkebunan Negara. Pelepasan HGU yang seperti ini harus terlebih dahulu mendapat persetujuan pelepasan/pengalihan Hak Guna Usaha dari Menteri Keuangan sebab, menurut Boedi Harsono, tanah-tanah hak yang dipegang oleh Instansi Pemerintah termasuk golongan tanah hak dan merupakan aset negara yang penguasaan fisiknya ada instansi yang bersangkutan sedang penguasaan yuridisnya ada pada Menteri Keuangan.

d) dicabut untuk kepentingan umum

e) ditelantarkan

Dalam hal ini yang perlu ditekankan adalah sebagaimana ketentuan yang terdapat pada Pasal 3 PP No. 36 tahun 1998 yang menyatakan : “ Tanah Hak Guna Usaha dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaanya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik”. Ketentuan Pasal 3 PP No. 36 Tahun 1998 ini melengkapi definisi yang dibuat penjelasan Pasal 27 UUPA dengan menambahkan “ Tidak dipelihara dengan baik” sebagai indikator dari tanah terlantar. Pemeliharaan yang baik yang dimaksud dalam hal ini, antara lain adalah kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.

f) tanahnya musnah

Musnah yang dimaksud disini adalah disebabkan oleh bencana alam seperti tanahnya longsor, terkikis oleh aliran sungai atau abrasi pantai. Dengan musnahnya tanah tersebut berarti pemiliknya tidak dapat lagi memanfaatkan tanah itu meskipun hak tersebut jangka waktunya belum berakhir.

g) ketentuan tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha.

Pasal 30 ayat (2) UUPA menyatakan : “ Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa pihak lain akan diperhatikan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”. Pasal 30 ayat (2) UUPA ini pun melakukan pelanggaran prinsip nasionalitas yang terjadi, tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu, sehingga, kepada yang melanggar masih diberikan kesempatan satu tahun untuk menyesuaikan keadaan pelanggaran prinsip nasionalitas tersebut kepada tuntutan sistem Hukum Tanah Nasional.

Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi hapusnya Hak Guna Usaha bagi bekas pemegang Hak Guna Usaha, yaitu :⁷³

- a. apabila Hak Guna Usaha hapus dan tidak diperpanjang atau diperbarui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang diatas tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut kepada negara dakan batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- b. apabilabangunan, tanaman dan benda-benda tersebut di atas diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan pengusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang dibentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- c. pembongkaran bangunan dan benda-benda diatas tanah Hak Guna Usaha dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha.
- d. Jika bekas pemegang Hak Guna Usaha lalai dalam memenuhi kewajiban tersebut, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha.

10. Pembuktian Hak Guna Usaha

Pasal 32 UUPA menyatakan :⁷⁴

- (1)hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2)pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Boedi Harsono menyatakan bahwa pendaftaran hak Guna Usaha tidak disebut sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai terjadinya Hak Guna Usaha menunjukkan maksud UUPA bahwa bagi terjadinya Hak Guna Usaha

⁷³ Urip Santoso (II) , *Op.Cit*, hlm 105.

⁷⁴ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

pendaftaran adalah syarat mutlak. Tanpa pendaftaran Hak Guna Usaha tidak terjadi. Sebaliknya, hapusnya Hak Guna Usaha karena berakhirnya jangka waktu tidak digantungkan pada syarat pendaftaran. Tegasnya, bagi terjadi Hak Guna Usaha, pendaftaran tanah bersifat konstitutif, yakni menciptakan keadaan hukum baru dari tanah yang berstatus tanah negara menjadi tanah hak dalam hal ini Hak Guna Usaha.⁷⁵

11. Hak dan Kewajiban Pemegang atau Penerima Hak Guna Usaha

Setiap subjek pemegang hak atas tanah mempunyai hak dan kewajiban, termasuk subjek Hak Guna Usaha. Hak subjek Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 14 PP No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:⁷⁶

- (1) pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan;
- (2) penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar.

Selanjutnya, untuk kewajiban pemegang Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa :⁷⁷

- (1) pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk :
 - a. membayar uang pemasukan kepada Negara;
 - b. melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau

⁷⁵ Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.Cit.*, hlm 135.

⁷⁶ Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

⁷⁷ Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah

- peternakan sesuai dengan peruntukkan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c. mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
 - d. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
 - e. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - f. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
 - g. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
 - h. menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan perusahaan tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu, pemegang Hak Guna Usaha juga mempunyai kewajiban lain sebagaimana diatur dalam Pasal 13, yaitu :⁷⁸

“Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu”.

Jadi, dari hak dan kewajiban pemegang Hak Guna Usaha tersebut

diatas dapat disimpulkan bahwa :

- a. setiap badan hukum yang memohon Hak Guna Usaha haruslah mempunyai kemampuan modal untuk mengusahakan tanahnya

⁷⁸ Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

- sesuai rencana kegiatan usaha yang telah ditetapkannya (sesuai site plan atau proposal);
- b.pemegang hak harus sanggup mengusahakan atau mengerjakan sendiri tanahnya secara aktif;
- c.jika tidak mampu mengerjakannya sendiri, dapat bekerjasama dengan pihak lain dengan cara yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundangundangan yang berlaku, yaitu tidak dengan jalan pemerasan, akan tetapi dilakukan dengan cara musyawarah dan mufakat terlebih dahulu

C. Proses dan Tata Cara Permohonan Perpanjangan Hak Guna Usaha

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah ini masuk dalam kategori pendaftaran karena perubahan data yuridis, karena terjadinya perubahan jangka waktu berlakunya hak tersebut yang dicantumkan dalam sertifikat tanah yang bersangkutan, walaupun tidak terjadi perubahan subjek dan objeknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa maksud dari perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.⁷⁹

Perpanjangan tersebut hanya berlaku terhadap jenis hak atas tanah yang mempunyai masa berlaku hak atau jangka waktu haknya terbatas, salah satunya

⁷⁹ Yamin Lubis, *Op.Cit*, hlm 294.

Hak Guna Usaha . Pasal 29 ayat (3) UUPA, Pasal 35 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu hak guna usaha dapat diperpanjang dengan jangka waktu tertentu.⁸⁰

Selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 ditentukan bahwa hak atas tanah dapat diperpanjang jika memenuhi syarat:⁸¹

1. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya serta tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang sesuai dengan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota setempat.
2. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Mengenai waktu pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut, menurut Pasal 10, Pasal 27, dan Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dapat diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya hak atas tanah tersebut (berarti sebelum dua tahun dapat diajukan permohonannya. Namun terjadi perbedaan penentuan waktu dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut menurut Pasal 25, Pasal 41 dan Pasal 58 Peraturan Menteri Negara Agraria

⁸⁰*Ibid.*

⁸¹ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Nomor 9 Tahun 1999 yakni dapat diajukan dalam tenggang waktu 2 tahun sebelum berakhirnya hak (berarti sebelum dua tahun tidak dapat diajukan permohonannya).⁸²

Terhadap perbedaan penentuan waktu dapatnya pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu tersebut, berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-049 Tanggal 6 Januari 2005 dinyatakan bahwa perbedaan tersebut tidak perlu dipertentangkan secara hierarkis oleh karena penetapan dua tahun dalam pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut lebih bersifat ketata-usahaan yakni untuk memberikan waktu yang cukup bagi Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk dalam memproses surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan. Intinya sepanjang masa berlakunya hak Guna Usaha yang tercatat dalam sertifikat dan hak atas tanah yang bersangkutan belum berakhir, maka pemegang hak atas tanah tersebut tetap berhak mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.⁸³

Khusus untuk kepentingan penanaman modal dalam Pasal 11, Pasal 28 dan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 diatur bahwa permintaan perpanjangan Hak Guna Usaha dapat dilakukan sekaligus pada saat pertama kali mengajukan permohonan haknya dengan hanya dikenakan uang pemasukan/biaya administrasi. Hal yang sama diatur juga dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1997 tentang Penanaman Modal, sehingga

⁸² Yamin Lubis, *Op.Cit.*, hlm 297

⁸³ *Ibid*

penyebutan jangka waktu Hak Guna Usaha dalam undang-undang tersebut dapat diberikan selama 95 tahun (diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 tahun dan dapat diperbaharui selama 35 tahun).

Prosedur perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dimulai dengan pengajuan permohonan dari badan hukum yang bersangkutan, dengan ketentuan sebagaimana disebutkan Pasal 27, Pasal 43 dan Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 persyaratan terhadap pemberian Hak Guna Usaha berlaku mutatis-mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dengan ketentuan tambahan khusus untuk perpanjangan Hak Guna Usaha perlu dilengkapi persyaratan berupa Klasifikasi Perkebunan dari Dinas Perkebunan Provinsi.⁸⁴

Syarat-syarat permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha diatur secara rinci dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 adalah sebagai berikut :⁸⁵

Pasal 17 menyatakan :

“Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada:

- a. warga negara Indonesia.
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.”

Pasal 18 menyatakan :

- “(1) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

⁸⁴ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

⁸⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ctk- kelima, Kencana, Jakarta, 2015, hlm 225

1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika sudah ada surat ukur sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).

- (3) Lain-lain:
 - a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 19 menyatakan :

- “Permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dilampiri dengan:
- a. foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
 - b. rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang.
 - c. izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
 - d. bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - e. persetujuan penanaman modal dalam negeri (pmdn) atau penanaman modal asing (pma) atau surat persetujuan dari presiden bagi penanaman modal asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari departemen teknis bagi non penanaman modal dalam negeri atau penanaman modal asing;

Tata cara pemberian Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22 dan Pasal 23 sebagaimana penjelasannya adalah sebagai berikut :⁸⁶

1. adanya permohonan pemberian Hak Guna Usaha

Permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Apabila tanah yang dimohon terletak dalam lebih dari satu daerah Kabupaten/Kota maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

2. kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, yaitu :

a. setelah berkas permohonan Hak Guna Usaha diterima maka Kepala Kantor Wilayah Nasional Provinsi :

- 1) memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- 2) mencatat dalam formulir isian;
- 3) memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

⁸⁶ Urip Santoso (III), *Ibid.*, hlm 226-229

- 4) memerintahkan kepada Kepala Bidang terkait untuk melengkapi bahan yang diperlukan.
- b. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. dalam hal data yuridis dan data fisiknya belum lengkap, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- d. Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memerintahkan kepada Panitia Pemeriksa Tanah B atau Petugas yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan tanah.
- e. dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memerintahkan kepada Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
- f. hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah B dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah dan hasil pemeriksaan tanah oleh petugas yang ditunjuk dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*)

sepanjang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan.

- g. dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, setelah mempertimbangkan pendapat Panitia Pemeriksaan Tanah B atau petugas yang ditunjuk., Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna usaha atau tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakan.
- h. dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia disertai pendapat dan pertimbangannya.

3. kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yaitu :⁸⁷

- a. setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

⁸⁷ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Nasional Provinsi, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk :

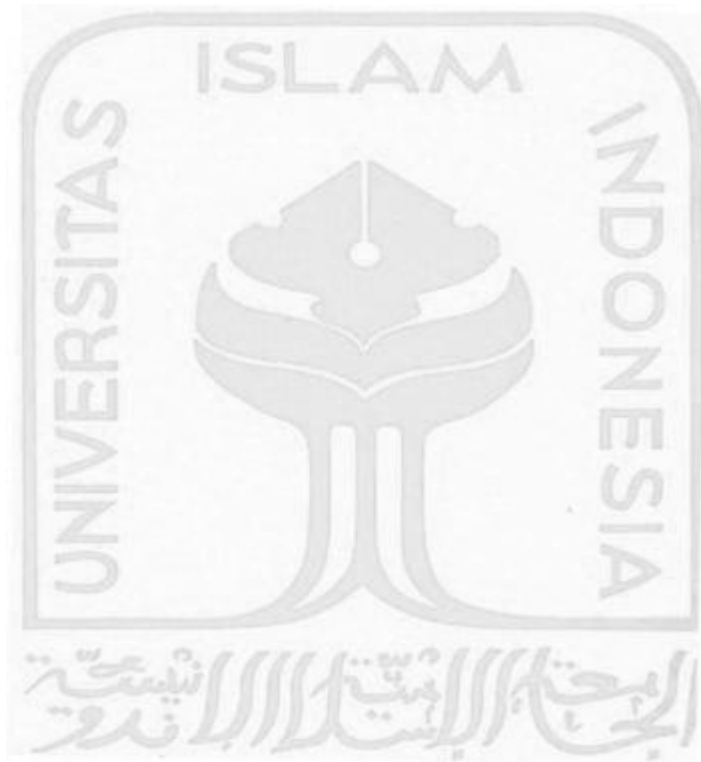
- 1) mencatat dalam formulir isian;
- 2) memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan untuk melengkapinya.

b. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memerhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. setelah pertimbangan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

4. penyampaian keputusan pemberian Hak Guna Usaha

Keputusan pemberian Hak Guna Usaha atau keputusan penolakannya disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak. Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.



BAB III

PERPANJANGAN HAK GUNA USAHA PT SUNNYMAS PRIMA AGUNG DI KABUPATEN BINTAN

A. Hasil Penelitian

1. Topografi Kabupaten Bintan

Secara geografis, wilayah Kabupaten Bintan memiliki luas sebesar 87.717,84 km² terdiri atas wilayah daratan seluas 1.319,51 km² dan wilayah laut seluas 86.398,33km² yang terletak antara 0⁰ 06'17"-1⁰ 34'52" Lintang Utara dan 104 12'47" Bujur Timur di sebelah Barat-108 02'27" Bujur Timur di sebelah Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :⁸⁸

- a. sebelah utara : Kabupaten Natuna, Anambas, dan Malaysia
- b. sebelah selatan : Kabupaten Lingga
- c. sebelah barat : Kota Batam dan Kota Tanjung Pinang
- d. sebelah timur : Provinsi Kalimantan Barat

Kabupaten Bintan memiliki 240 buah pulau besar dan kecil, dari jumlah tersebut hanya 49 buah diantaranya yang berpenghuni, sedangkan sisanya walapun belum berpenghuni namun sudah dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, khususnya usaha perkebunan. Secara administrasi, Kabupaten Bintan terdiri dari 10 kecamatan, 36 desa dan 15 kelurahan. 3 kecamatan terletak di luar Pulau Bintan yaitu Kecamatan Bintan Pesisir, Kecamatan Matang dan Kecamatan Tambelan sedangkan sisanya terletak di

⁸⁸Pemerintah Kabupaten Bintan, *Geografis Bintan*, terdapat dalam <http://bintankab.go.id/master/profil/geografis-bintan/>. Diakses tanggal 25 November 2017

Pulau Bintan. Pada tahun 2007 terjadi pemekaran wilayah maka jumlah Kecamatan bertambah dari 6 Kecamatan menjadi 10 Kecamatan, yaitu Teluk Bintan, Sri Kuala Lobam, Bintan Utara, Teluk Sebong, Bintan Timur, Binan Pesisir, Mantang, Gunung Kijang, Toapaya, dan Tambelan.⁸⁹

Penggunaan Lahan merupakan pencerminan dari hubungan antara alam/lahan dengan manusia dalam kegiatannya. Adapun penggunaan lahan yang ada di Kabupaten Bintan diantaranya adalah :⁹⁰

a. Kawasan Pemukiman

Beberapa pemukiman yang mempunyai kepadatan tinggi berada di pusat ibukota Kecamatan Bintan Timur (Kijang) dan ibukota Kecamatan Bintan Utara (Tanjung Uban).

b. Kawasan Perkebunan

Pemanfaatan lahan untuk perkebunan berupa tanaman kelapa dan karet. Jenis perkebunan dengan luasan penggunaan cukup besar tersebar di wilayah Kecamatan Toapaya, Gunung Kijang, Bintan Timur dan Bintan Pesisir.

c. Kawasan Pertanian

Kawasan pertanian yang ada di Kabupaten Bintan, meliputi Kawasan Tanaman Pangan Lahan Kering, Kawasan Perikanan darat serta Kawasan Perikanan Air Payau dan Laut. Jenis pemanfaatan lahan

⁸⁹ Pemerintah Provinsi Kepulauan Riau, *RPJMD Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2010-2011*, terdapat dalam <http://bintankab.go.id/master/wp-content/uploads/2015/09/BAB-II.-GAMBARAN-UMUM-DAERAH.pdf> . Diakses tanggal 25 November 2017

⁹⁰Badan Pendapatan Daerah, *RPJMD Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2016-2021*, terdapat dalam http://bappeda.kepriprov.go.id/data/RPJMD_akhir/bab2_Analisis_Kondisi_Daerah.pdf .Diakses tanggal 25 November 2017

untuk kegiatan pertanian di Kabupaten Bintan didominasi kawasan pertanian berupa pertanian lahan kering.

d. Kawasan Hutan

Jenis pemanfaatan untuk hutan di Kabupaten Bintan dapat dibedakan menjadi pemanfaatan untuk hutan lebat, hutan lindung dan hutan bakau.

e. Kawasan Pariwisata

Kawasan pariwisata tersebar di Kecamatan Teluk Sebong, yaitu Kawasan Terpadu Lagoi dan Kecamatan Gunung Kijang, yaitu Kawasan Wisata Pantai Trikora.

f. Kawasan Pertambangan

Jenis pemanfaatan pertambangan yang ada di kawasan Kabupaten Bintan adalah Bauksit, Granit, dan Pasir Darat.

g. Kawasan Industri

Dominasi sebaran kawasan industri ini terletak di daerah Lobam (Kecamatan Seri Kuala Lobam), Galang Batang (Kecamatan Gunung Kijang) dan Industri Maritim (Kecamatan Bintan Timur).

h. Kawasan Pemerintahan

Kawasan pemerintahan Kabupaten Bintan semenjak tahun 2008 berpusat di daerah Bandar Sri Bintan setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Tanjung Pinang.

2. Profil PT. Sunnymas Prima Agung

PT. SUNNYMAS PRIMA AGUNG, suatu Perseroan Terbatas, yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh GATOT SUGIARTO dalam kedudukannya selaku Direktur Utama, dan berkantor pusat di Gedung Rabana, 4th floor, Jalan Tomang Raya Nomor 48 A, Jakarta 11430, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 27 tanggal 8 Agustus 1986 dan Akta Nomor 3 tanggal 3 Maret 1987, keduanya dibuat dihadapan JACINTA SUSANTI, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya Nomor C2-4709.HT.01.Th.87 tanggal 6 Juli 1987; yang telah beberapa kali dilakukan perubahan dan terakhir diubah dengan Akta tertanggal 5 Februari 2010 Nomor 34, dibuat dihadapan Buntario Tigris, S.H.,SE.,M.H., Notaris di Jakarta, Akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 19 Februari 2010 Nomor : AHU-09309.AH.01.02. Tahun 2010.

3. Objek Penelitian

Kabupaten Bintan adalah salah satu wilayah yang terdapat tanah dengan Hak Guna Usaha, yang digunakan untuk perusahaan perkebunan. Hak Guna Usaha yang dijadikan penelitian ini adalah milik dari PT. Sunnymas Prima Agung yang memiliki cabang dengan berkedudukan di Kabupaten Bintan dan bergerak dalam bidang usaha perkebunan nanas. PT. Sunnymas Prima Agung sebagai pemegang Hak Guna Usaha dengan dasar

hukum surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. SK. 13/HGU/1991 tanggal 17 September 1991 tentang Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah terletak di Desa Toapaya Timur, Toapaya, Teluk Bakau, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau yang selanjutnya didaftarkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Usaha pada tanggal 29 Oktober 1991 dengan luas bidang tanah seluas 2.878,151 hektar atas nama PT. Sunnymas Prima Agung yang mana Hak Guna Usaha tersebut berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.

Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan :

“ Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”

Tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan, hal tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintahan Nomor 40 Tahun 1996.

Tanah yang dikuasai oleh PT. Sunnymas Prima Agung merupakan tanah Negara Bebas yang pada awalnya berstatus Kawasan Tata Guna Hutan Kesepakatan. Ditinjau dari peta tata guna hutan kesepakatan Provinsi Kepulauan Riau maka areal yang disediakan untuk PT. Sunnymas Prima Agung termasuk areal hutan produksi yang dapat dikonversi menjadi areal perkebunan atau usaha lainnya dan telah mendapat pelepasan dari Menteri

Kehutanan Republik Indonesia seluas 2.787,51 hektar untuk usaha Budi daya Perkebunan Nanas dan Pabrik .Pembuatan Jus Nanas.

PT. Sunnymas Prima Agung telah melakukan operasional perusahaan dari tahun 1991 hingga tahun 2009 untuk penanaman nanas dan produksi jus nanas. Namun pada pertengahan tahun 2009 terjadi penurunan kualitas dan produksi tanaman nanas maupun jus nanas dikarenakan menurunnya unsur hara dari tanah yang lebih banyak mengandung unsur bauksit. PT. Sunnymas Prima Agung pun berencana untuk melakukan perubahan komoditi tanaman dari awalnya tanaman nanas menjadi tanaman karet dengan diawali mengajukan permohonan izin perubahan komoditi (IUP) kepada instansi terkait di Kabupaten Bintan khususnya Dinas Perkebunan Kabupaten Bintan. Pemerintah Kabupaten Bintan yang diwakili Bupati Bintan melalui surat Nomor 590/AGR/917 tertanggal 16 Desember 2010 atas surat dari PT. Sunnymas Prima Agung Nomor 04/SPA/XI/2010 tertanggal 8 November 2010 memberikan kesempatan kepada PT. Sunnymas Prima Agung untuk melakukan perubahan komoditi dari tanaman nanas menjadi tanaman karet dan meminta pertimbangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Namun, dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak ada tanggapan ataupun jawaban atas surat permohonan izin perubahan komoditi tersebut.⁹¹

PT. Sunnymas Prima Agung pun kesulitan untuk melakukan penanaman tanaman karet yang sudah dibeli dikarenakan tidak adanya izin

⁹¹ Wawancara dengan Suherman Tjandradjaya, Direktur PT. Sunnymas Prima Agung, di Kantor PT. Sunnymas Prima Agung, Jakarta, 23 Desember 2017 .

dari Kepala Badan Pertanahan Nasional, bahkan dari pihak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau mengeluarkan peringatan bahwa atas tanah Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung diindikasikan sebagai tanah terlantar dari hasil identifikasi bidang pengendalian tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau. Peringatan yang diberikan kepada PT. Sunnymas Prima Agung dilakukan sebanyak tiga kali terhitung sejak bulan Desember 2010 hingga Februari 2011 dan ditindaklanjuti dengan adanya usulan penetapan tanah terlantar tertanggal 24 Agustus 2011. Usulan penetapan tanah terlantar kemudian ditanggapi dengan dikeluarkannya keputusan tanah terlantar atas Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung Nomor 18/PTT-HGU/BPN-RI/2012 tertanggal 18 Juni 2012.

PT. Sunnymas Prima Agung pun mengajukan gugatan atas keputusan penetapan tanah terlantar melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Nomor Registrasi Perkara 118/G/2012/PTUN-JKT dan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta mengabulkan permohonan dari PT. Sunnymas Prima Agung tertanggal 27 November 2012 dan berkekuatan hukum tetap, kemudian putusan setelah putusan *inkracht* yakni tertanggal 13 Oktober 2016 atas adanya permohonan pencabutan status tanah terlantar oleh PT. Sunnymas Prima Agung, sehingga tanah tersebut dicabut statusnya dari tanah terlantar dan kembali menjadi Tanah Hak Guna Usaha atas PT. Sunnymas Prima Agung tertanggal 23 Oktober 2013 dan berlaku hingga 31

Desember 2016 sesuai dengan jangka waktu berakhirnya Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung.

PT. Sunnymas Prima Agung pun akhirnya pada akhir tahun 2016 tepatnya seminggu sebelum jangka waktu berakhirnya Hak Guna Usaha melakukan permohonan perpanjangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau atas bidang tanah Hak Guna Usaha yang memiliki luas dan letak yang sama, sementara pada kenyataannya pada saat tanah Hak Guna Usaha tersebut ditetapkan status tanah terlantar, masyarakat disekitar melakukan okupasi terhadap bidang tanah dan telah diberikan alas hak kepada para masing-masing pihak yang melakukan okupasi, sehingga dari segi kepemilikan maka masyarakat yang telah mengokupasi memiliki kepastian hukum dan bukti atas perolehan tanah.

B. Pembahasan

1. Proses Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT Sunnymas Prima Agung Apabila Terdapat Okupasi Lahan oleh Masyarakat.

Hak Guna Usaha adalah suatu penetapan pemerintah yang bersumber dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau karena konversi suatu hak yang ada sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku. Batasan luas tanah yang diatur dalam Hak Guna Usaha untuk perseorangan adalah 5 sampai 25 Ha, sedangkan untuk perusahaan atau badan hukum, luas lahan yang bisa didapatkan akan ditetapkan oleh Menteri sesuai pertimbangannya dengan memperhatikan bidang usaha yang dijalankan.

Jangka waktu atau masa berlaku Hak Guna Usaha adalah 25 sampai dengan 35 tahun.⁹²

Prosedur perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dengan ketentuan sebagaimana disebutkan Pasal 27, 43 dan 60 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 persyaratan terhadap pemberian Hak Guna Usaha berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut :⁹³

1. Pemerintah dapat memberikan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha di atas bidang tanah yang dama kepada pemegang Hak Guna Usaha yang menyerahkan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu Hak Guna Usaha berakhir;
2. permohonan diajukan secara tertulis oleh pemohon melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan dan dilampiri data permohonan yang terdiri dari :
 - a) foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengeahaan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
 - b) rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
 - c) izin lokasi atau surat izin penunjukkan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
 - d) bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang , akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

⁹² Urip Santoso (I), *Loc.cit.*

⁹³ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan, H. Sugiarto, S.Sos.,M.Hum, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan, Bintan, 7 Desember 2017

- e) persetujuan penanaman modal dalam negeri atau penanaman modal asing atau surat persetujuan dari presiden bagi penanaman modal asing tertentu;
 - f) surat ukur apabila ada.
3. setelah berkas permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha diterima oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau dan kemudian akan diteruskan kepada Badan Pertanahan Nasional;
 4. kemudian, pejabat yang berwenang akan memeriksa dan meneliti kelengkapan data fisik dan data yuridis apabila terjadi perubahan maupun sebagai dasar untuk dilanjutkannya atau tidak dilanjutkannya permohonan tersebut;
 5. pihak Badan Pertanahan Nasional kemudian menerbitkan Surat Perintah Setor yang ditujukan kepada pihak pemohon yang berisi perintah untuk membayar biaya PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) yang terdiri dari biaya pengukuran dan biaya konstataasi dan tidak termasuk biaya akomodasi dan transportasi yang ditanggung pemohon. Apabila kewenangan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kep. Riau, maka Surat Perintah Setor akan dikeluarkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kep. Riau;
 6. setelah dibayarkan PNBP oleh pemohon, maka pejabat yang berwenang akan menunjuk petugas untuk melakukan

pengukuran terhadap tanah yang dimohonkan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dan diterbitkan peta bidang serta surat ukur, apabila terdapat perubahan data fisik objek tanahnya.

7. dalam hal data fisik dan data yuridis telah lengkap, pejabat yang berwenang atau pejabat yang ditunjuk memerintahkan petugas yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan tanah dengan tujuan untuk memperoleh kebenaran formal atas data fisik dan data yuridis dalam rangka penyelesaian permohonan perpanjangan jangka waktu;
8. hasil pemeriksaan tanah dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) yang juga berisi pernyataan setuju atau tidak setujunya petugas yang ditunjuk mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dengan disertai alasan persetujuan atau penolakannya;
9. dalam keputusan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, maka pihak dari Kantor Wilayah akan meneliti dan memeriksa hasil pemeriksaan tanah untuk memberikan keputusan perpanjangan jangka waktu hak guna dengan disertai alasan persetujuannya atau penolakannya;

10. dalam hal keputusan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha tidak dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, maka dari pihak Kantor Wilayah akan memberikan pendapat mengenai perpanjangan jangka waktu hak guna usaha akan disetujui atau ditolak dengan disertai alasannya yang dicantumkan dalam Risalah Pengolahan Data (RPD) yang kemudian diteruskan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk diperiksa oleh pejabat yang berwenang terkait kelengkapan data fisik maupun data yuridis;
11. setelah memeriksa dan mempertimbangkan pendapat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Menteri akan menerbitkan keputusan perpanjangan jangka waktu hak guna usaha atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;
12. keputusan perpanjangan kemudian akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak dengan ketentuan keputusan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil penelitian, PT. Sunnymas Prima Agung mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha kepada Kepala

Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau dengan melampirkan surat-surat sebagai berikut :

1. Akta Badan Hukum Nomor 3 tanggal 3 Maret 1987 jo Nomor 34 tanggal 5 Februari 2010.
2. Pengesahan Akta Badan Hukum dari Menteri Hukum dan HAM tanggal 19 Februari 2010 Nomor AHU-09309.AH.01.02.TH 2010.
3. Surat Keputusan Izin Lokasi dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau tanggal 27 September 1988 Nomor KPTS 16/IL.IX/1988.
4. Surat Keputusan Pencadangan Tanah dan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau tanggal 6 Mei 1987 Nomor KPTS 013/PT.V/1987.
5. Surat Keputusan Pelepasan Kawasan Hutan dari Menteri Kehutanan tanggal 6 Oktober 1990 Nomor 578/KPTS-II/1990.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau merekomendasikan dan memohon kepada Deputi Pengukuran pada Badan Pertanahan Nasional Pusat agar dilaksanakan pelimpahan dan pengukuran yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau. Deputi Pengukuran akan mendisposisikan permohonan tersebut kepada Direktorat Pengukuran dan Pemetaan, yang selanjutnya menerbitkan keputusan bahwa permohonan

tersebut disetujui dan pelaksanaan pengukuran dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau.

Keputusan pelaksanaan pengukuran memuat kewajiban – kewajiban PT. Sunnymas Prima Agung seperti biaya pengukuran. Biaya pengukuran ini disetor oleh PT. Sunnymas Prima Agung ke kas negara, biaya tersebut besarnya bergantung pada Nilai Jual Objek Pajak di daerah lokasi yang akan diukur. Setelah biaya pengukuran disetor, Badan Pertanahan Nasional Pusat akan melaksanakan pengukuran yang difasilitasi oleh PT. Sunnymas Prima Agung dengan berpedoman pada peta izin lokasi.

Pelaksanaan pengukuran yang dilakukan oleh petugas dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau pada wilayah yang dimohonkan untuk diberikan perpanjangan Hak Guna Usaha didapatkan hasil bahwa terdapat pelaksanaan okupasi oleh masyarakat dari desa yang berada di sekitar wilayah objek perpanjangan Hak Guna Usaha tersebut yakni Desa Toapaya, Bintan Timur, Bintan.

Okupasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, okupasi memiliki dua arti. Pertama, okupasi diartikan sebagai pendudukan, penggunaan, atau penempatan tanah kosong. Kedua, okupasi diartikan sebagai pendudukan dan penguasaan suatu daerah oleh tentara asing.⁹⁴ Dengan demikian, okupasi lahan adalah kegiatan dimana tanah dengan luas tertentu digunakan atau kemudian ditinggali dalam waktu lama tanpa memiliki izin dari pemilik tanah yang sah. Pemilik tanah yang sah ini adalah Negara yang memberikan

⁹⁴Artikel Majalah Kehutanan Indonesia Edisi 3 tahun 1999-2000.

wewenang kepada pemerintah untuk mengatur dan mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan hutan, kawasan hutan, dan hasil hutan. Pemerintah juga berhak memberikan izin pengelolaan hutan yang sah kepada perusahaan yang memenuhi kriteria.

Okupasi yang terjadi di wilayah lahan Hak Guna Usaha pada umumnya disebabkan oleh berbagai faktor, seperti penambahan jumlah penduduk, rendahnya pendapatan perkapita, terbatasnya kesempatan kerja di luar sektor pertanian, terbatasnya pemilikan lahan, dan rendahnya produktivitas usaha tani.⁹⁵

Dari hasil wawancara penulis dengan pihak Kepala Desa Toapaya yaitu bapak Mulyono, beliau menegaskan bahwa kegiatan okupasi di lahan Hak Guna Usaha tersebut terjadi akibat terbatasnya pemilikan lahan untuk pertanian oleh para masyarakat yang berada di sekitar lahan Hak Guna Usaha tersebut.⁹⁶ Okupasi oleh masyarakat Desa Toapaya berdasarkan penelitian menunjukkan sebanyak 600-750 KK melakukan okupasi lahan dengan jumlah luas sebesar 1.121,7598 Ha, dengan tiap KK memiliki bukti pemerolehan Hak Atas Tanah (Surat Keterangan Tanah) dari aparat desa yang dalam hal ini adalah Kepala Desa Toapaya.

Surat keterangan tanah merupakan surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan

⁹⁵Supardi, *Okupasi Kawasan Hutan dan Upaya Penyelesaiannya* terdapat dalam <https://foresteract.com/okupasi-lahan-indonesia/>. Diakses pada tanggal 10 Januari 2018.

⁹⁶ Wawancara dengan Mulyono, Kepala Desa Toapaya, di Balai Desa Toapaya, Bintan, 29 Desember 2018.

permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan.⁹⁷ Kewenangan Kepala Desa dalam menerbitkan Surat Keterangan Tanah untuk masyarakat, diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 dan angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa :Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:⁹⁸

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat dipahami bahwa Kepala Desa/ Lurah berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan masyarakat yang menguasai bidang Tanah tersebut. Adapun, dalam Pasal 39 tersebut menyatakan bahwa kewenangan Kepala Desa tersebut dalam menerbitkan

⁹⁷ Tri Handayani, *Legalitas Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah*, terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/164983-ID-legalitas-surat-keterangan-tanah-yang-di.pdf>, diakses pada tanggal 10 Januari 2017.

⁹⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Keterangan Tanah terbatas pada bidang tanah yang diusahakan oleh masyarakat sejak lama dengan dibuktikan tanaman ataupun bangunan tanpa ada pengakuan dari pihak lain atas bidang tersebut, serta pada bidang tanah yang belum memiliki sertifikat atau diberikan hak atas tanah sebelumnya.

Berdasarkan hasil penelitian, Kepala Desa mengeluarkan Surat Keterangan Desa kepada masyarakat atas bidang tanah Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung yang diokupasi. Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan Kepala Desa kepada masyarakat dalam hal ini tentunya telah melanggar kewenangannya, Penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) oleh Kepala Desa sesuai kewenangannya hanya terbatas pada bidang tanah yang belum memiliki sertifikat ataupun diberikan hak atas tanahnya sebagaimana diatur 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2).

Penerbitan SKT yang telah melanggar kewenangan dari Kepala Desa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, serta menyebabkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah antara PT. Sunnymas Prima Agung dengan masyarakat yang melakukan okupasi. Hal ini diperkuat dengan Laporan Hasil Identifikasi dan Penelitian Tanah Hak Guna Usaha diketahui bahwa pihak dari Kepala Desa menerbitkan Surat Keterangan Tanah kepada masyarakat yang mengajukan permohonan atas bidang tanah HGU atas nama PT. Sunnymas Prima Agung tanpa melakukan pengamatan lapangan maupun status tanah yang dimohonkan sesuai dengan ketentuan ataupun keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, serta ketidaktahuan RT / RW dan Kepala Desa atas sejarah ataupun status

tanah di daerah tersebut dikarenakan terjadinya perubahan posisi aparat desa setiap lima tahun sekali.⁹⁹

Tindakan penyalahgunaan wewenang yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih Hak Atas Tanah akibat diterbitkannya SKT, termasuk dalam cacat administrasi sebagaimana diatur Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999, cacat administrasi adalah (i) kesalahan prosedur, (ii) kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, (iii) kesalahan subyek hak, (iv) kesalahan objek hak, (v) kesalahan jenis hak, (vi) kesalahan perhitungan luas, (vii) terdapat tumpang tindih hak atas tanah, (viii) data yuridis atau data fisik tidak benar, atau (ix) kesalahan

Oleh karena itu, Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan secara melawan hukum oleh Kepala Desa dan menyebabkan terjadinya cacat administrasi dalam hal ini dapat dibatalkan statusnya oleh permohonan dari pihak yang berkepentingan, sebagaimana bunyi Pasal 104- 106 ayat (1) PMNA Nomor 9 Tahun 1999 yakni dalam hal ini dilakukan oleh PT. Sunnymas Prima Agung, sehingga pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha tidak menjadi terhambat.

Dengan demikian, menurut penulis, pelaksanaan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut tidak dapat dilaksanakan. Hal ini diakibatkan, adanya okupasi disertai penerbitan SKT terhadap bidang tanah garapan masyarakat yang merupakan tanah Hak Guna Usaha PT. SPA oleh

⁹⁹ Wawancara dengan Suherman Tjandradjaya, Direktur PT. Sunnymas Prima Agung, di Jakarta, 23 Desember 2017.

Kepala Desa, dilakukan dengan melanggar atau menyalahi kewenangannya, sebagaimana yang diatur Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 dan angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana SKT yang boleh diterbitkan oleh Kepala Desa, terbatas pada tanah yang belum memiliki sertifikat ataupun hak atas tanah, sehingga perbuatan Kepala Desa tersebut menyebabkan terjadi tumpang tindih hak atas tanah yang dalam ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 termasuk cacat administrasi. Oleh karena itu, Surat Keterangan Tanah yang tergolong cacat administrasi tersebut harus dibatalkan dengan mengajukan permohonan oleh PT. SPA kepada pejabat atau pihak yang terkait, sebagaimana diatur Pasal 104-107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999.

Persoalan okupasi lahan oleh masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah Hak Guna Usaha secara umum sudah sering terjadi di berbagai daerah. Penggunaan lahan oleh masyarakat atas bidang tanah Hak Guna Usaha PT.Sunnyymas dari hasil penelitian didapatkan penyebab lainnya selain kekurangan lahan yakni PT. Sunnymas tidak memanfaatkan sebagian bidang tanah Hak Guna Usaha yang telah diberikan hingga menjadi terlantar dan ditetapkan sebagai tanah (status tanah terlantar telah dicabut dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal Oktober 2013)¹⁰⁰. Hal ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan pihak PT. Sunnymas yang

¹⁰⁰ Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Pct/KEM-ATR/BPN/2013,hlm 4-5.

menyatakan bahwa PT. Sunnymas tidak lagi melanjutkan memanfaatkan sebagian tanah Hak Guna Usaha tersebut dengan dan menjadi terlantar dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan faktor lingkungan di sekitar wilayah tanah Hak Guna Usaha tersebut.¹⁰¹

Tanah Hak Guna Usaha milik PT. Sunnymas Prima Agung yang sebagiannya tidak dimanfaatkan kembali dengan baik sebagaimana pada keadaan, sifat, dan tujuan dari pemberian hak yang bersangkutan selama tiga tahun berturut, setelah dicabutnya status tanah terlantar. Berdasarkan ketentuan, area tanah yang telah diberikan hak khususnya Hak Guna Usaha harus dimanfaatkan sebagaimana pada keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak. Ketentuan tersebut harus dipatuhi dan dijalankan oleh pemegang Hak Guna Usaha sejak diberikannya Hak Guna Usaha berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/HGU/1991 dan diatur sebagaimana dalam Pasal 40 huruf g Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha yang menyatakan bahwa PT harus menyampaikan laporan mengenai penggunaan dan pemanfaatan Hak Guna Usaha kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, tertulis setiap akhir tahun.¹⁰²

Adapun pihak badan hukum yang diketahui tidak menggunakan atau memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah dengan baik yang diketahui dari hasil identifikasi dan penelitian tanah Hak Guna Usaha oleh Kantor Wilayah

¹⁰¹ Wawancara dengan Suherman Tjandradjaya, Direktur PT. Sunnymas Prima Agung, di Jakarta, 23 Desember 2017.

¹⁰² Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor & Tahun 2017 tentang Penetapan Hak Guna Usaha.

Badan Pertanahan Nasional Provinsi akan mempengaruhi pemenuhan syarat dari perpanjangan Hak Guna Usaha. Hal ini sebagaimana diatur Pasal 28 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa : “Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dikabulkan oleh pejabat yang berwenang untuk seluruh atau sebagian tanah hak Guna Usaha, apabila tanah tersebut masih dipergunakan dan diusahakan dengan baik untuk keperluan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak yang bersangkutan dan masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.¹⁰³

Adapun persyaratan perpanjangan Hak Guna Usaha yang diatur Pasal 28 ayat (1) terdiri dari 3 syarat antara lain :

- a. tanah tersebut masih dipergunakan dan diusahakan dengan baik untuk keperluan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak yang bersangkutan dan masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna usaha.

Syarat- syarat tersebut bersifat kumulatif , artinya ketiga syarat tersebut secara keseluruhan harus dipenuhi oleh pemegang hak ataupun pemohon Hak Guna Usaha tersebut. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi walaupun dokumen dan surat-surat lainnya lengkap, maka

¹⁰³ Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha dari pemohon tidak dapat dikabulkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pernyataan di atas diperkuat oleh hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau, Drs. H. Syafriman yang menyatakan bahwa setiap perusahaan ataupun badan hukum yang akan mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha secara tertulis harus mengikuti tahapan yang telah ditentukan serta syarat-syarat terkait perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha. Apabila dalam pelaksanaan tahapan perpanjangan jangka waktu ditemukan syarat yang tidak terpenuhi atau kendala, maka pelaksanaan perpanjangan tidak bisa dilanjutkan hingga terpenuhinya syarat ataupun diselesaikannya kendala yang ada oleh pemohon baik melalui jalur non hukum ataupun jalur hukum.¹⁰⁴

Menurut penulis, persyaratan yang diatur terkait perpanjangan Hak Guna Usaha atas bidang tanah Hak Guna Usaha PT. Sunnymas memberikan konsekuensi dalam pelaksanaan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha oleh PT. Sunnymas Prima Agung. Area tanah Hak Guna Usaha PT. Sunnymas yang sebagiannya tidak dimanfaatkan dengan baik sebagaimana keadaan, sifat dan tujuan peruntukkan Hak Guna Usaha tersebut dari semula menyebabkan salah satu syarat utama dalam syarat perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha tidak terpenuhi. Persyaratan perpanjangan Hak Guna

¹⁰⁴ Wawancara dengan Drs. Syafriman, SH.,M.Hum, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau, di Tanjung Pinang, 28 Desember 2017.

Usaha yang bersifat kumulatif, menyebabkan pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha tidak bisa dilanjutkan kecuali seluruh syarat terpenuhi. Oleh karena itu, PT. Sunnymas Prima Agung dapat terlebih dahulu melakukan penyelesaian terhadap permasalahan dalam pemanfaatan tanah Hak Guna Usaha sebagaimana keadaan dan tujuan pemberian tersebut agar tahapan dalam pelaksanaan perpanjangan dapat dilanjutkan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2. Penyelesaian Kendala Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung Apabila Diatasnya Terdapat Tanah yang Diokupasi Masyarakat.

Di masa saat ini banyak tanah yang di kuasai oleh orang-orang yang tanpa izin oleh penguasanya yang berwajib atau yang berhak. Tidak hanya tanah perseorangan atau kaveling tetapi meliputi pula tanah-tanah perkebunan.¹⁰⁵

Fenomena penguasaan tanah terlantar oleh pihak- pihak yang tidak berhak secara umum dapat diselesaikan melalui metode mediasi yang dilakukan oleh instansi pertanahan maupun pihak ketiga lainnya yang bertindak selaku mediator/ fasilitator melalui pendekatan musyawarah mufakat, apabila upaya musyawarah mengalami jalan buntu atau tidak tercapainya kata mufakat, disarankan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan. Artinya, setiap masalah pertanahan diselesaikan oleh pemerintah secara yuridis sebagai

¹⁰⁵Penjelasan Undang-Undang Nomor 51 PRPN Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, (Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002),hlm. 216.

konsekuensi dari amanat konstitusi sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria. Namun perlu disadari bahwa tidak semua permasalahan pertanahan dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat ataupun mediasi, jalan penyelesaian tergantung kemauan para pihak untuk memilih jalur yang dianggap sesuai dan menguntungkan, dengan tetap harus berlandaskan peraturan yang berlaku.

Adapun dalam perkembangannya, permasalahan okupasi lahan dapat dihindari dengan menggunakan hukum positif Indonesia mengenai adanya Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 mengatur bahwa dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah. Pasal 5 a Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 mengatur bahwa bagi barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah dapat dikenakan pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Penjelasan di atas selaras dengan hasil wawancara dengan Kuasa Hukum PT. Sunnymas Prima Agung yang menyatakan bahwa tindakan okupasi ataupun penggunaan lahan tanpa izin dari pemegang hak adalah perbuatan melawan hukum sekaligus penipuan atas penerbitan surat ataupun dokumen palsu terkait kepemilikan tanah, maka dari itu pemegang hak sesungguhnya

berhak untuk melaporkan para pihak yang terlibat dalam okupasi ini kepada pihak berwajib karena tindakan pihak tersebut merugikan pemohon.¹⁰⁶

Berdasarkan hasil penelitian, hampir sebagian besar para pemohon yakni badan hukum yang merasa dirugikan atas tindakan okupasi melaporkan kepada pihak berwajib sebagaimana diatur Pasal 29 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyatakan bahwa pemegang Hak Guna Usaha lama masih memiliki hak keperdataan menguasai aset sepanjang Badan Pertanahan Nasional belum melepaskannya ke Negara. Oleh karena itu, pemohon hak atas bidang tanah yang di okupasi oleh masyarakat memiliki hak untuk melaporkan kepada pihak berwajib atas tindakan okupasi tersebut.¹⁰⁷

Adapun, penyelesaian kendala dalam pelaksanaan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha akibat kendala okupasi lahan, PT. Sunnymas Prima Agung dalam hal ini memilih menyelesaikan melalui jalur pidana ataupun melaporkan kepada pihak berwajib yang mana tahapannya terdiri dari berikut :

1. pihak pelapor melaporkan kegiatan okupasi atau penggarapan lahan yang dilakukan masyarakat secara ilegal sebagai tindak pidana kepada kepolisian polres letak tanah berada atau alamat terlapor;

¹⁰⁶Wawancara dengan Ibu Suryanti S.H., Penasehat Hukum PT. Sunnymas Prima Agung, di Tanjung Pinang, 04 Januari 2017.

¹⁰⁷ Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

2. pihak Polres dalam hal ini akan memproses laporan dari pelapor terkait adanya okupasi atau penggarapan lahan masyarakat di objek tanah milik pelapor;
3. pihak Kepolisian Resor melakukan pemanggilan secara sah dan patut kepada para pihak yang terlibat dalam okupasi objek tanah tersebut yakni masyarakat penggarap, RT, RW, aparat dari kelurahan maupun kecamatan;
4. penyidik dari Kepolisian Resor akan meminta keterangan dari para pihak terkait dengan tindakan okupasi ataupun penggarapan lahan Hak Guna Usaha atas pelapor dan keterangan tentang legalitas penguasaan tanah atau bukti kepemilikan tanah hasil okupasi kepada pihak kelurahan dan kecamatan;
5. apabila dari hasil penyidikan tersebut, kegiatan okupasi atau penggarapan lahan terbukti dilakukan oleh para pihak yang dilaporkan dengan didasari oleh kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh aparat setempat, maka sudah terjadi perbuatan melawan hukum, karena diatas tanah yang telah diterbitkan sertifikat Hak Guna Usaha diterbitkan pula alas hak atas tanah terhadap pihak lain;
6. ancaman terhadap perbuatan yang dilakukan oleh aparat yang menerbitkan surat dasar kepemilikan (alas hak) diatas tanah yang telah bersertifikat adalah tindak pidana pemalsuan surat yang diatur dalam Pasal 263 KUHP yang berbunyi : “ Barang

siapa yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 tahun penjara;

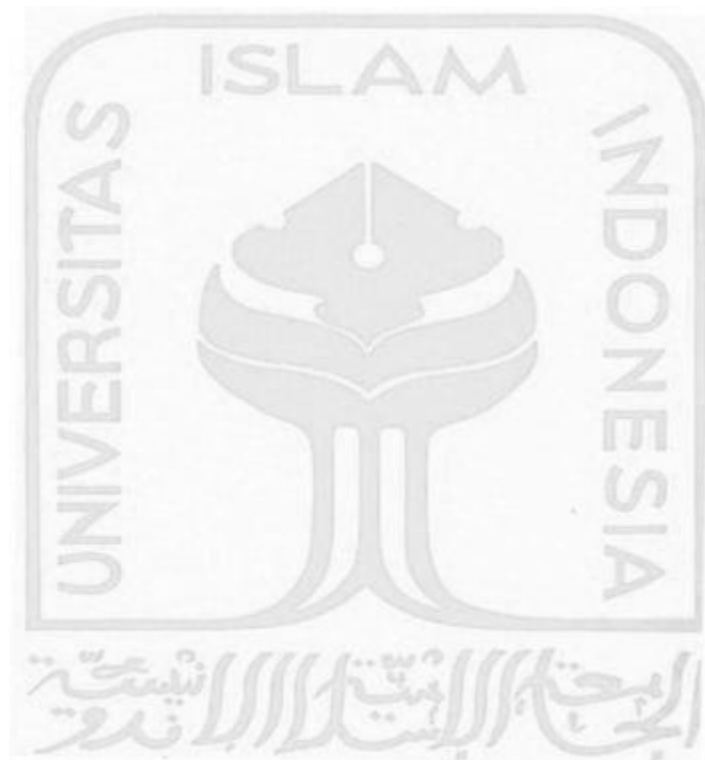
7. pihak yang dalam penyidikan telah terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang disebutkan diatas maka akan menjalani pemeriksaan melalui persidangan setelah berkas dinyatakan P-21 oleh Kejaksaan dan untuk kemudian dilimpahkan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai kompetensi;
8. setelah melalui pemeriksaan lewat persidangan dan para terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan ataupun tindak pidana berupa pemalsuan dokumen, maka hakim dalam putusannya akan memberikan hukuman penjara kepada para pelaku dengan jangka waktu tertentu yang telah ditentukan; dan
9. apabila telah dijatuhkan putusan atas tindak pidana Pasal 263 KUHP dan putusan tersebut telah inkraht kepada para pihak maka secara otomatis gugur serta dinyatakan tidak berlakunya

lagi surat yang telah diterbitkan oleh pihak- pihak yang terkait tersebut;

10. pihak pelapor yang dalam hal ini memenangkan gugatan dapat memperoleh kembali tanah tersebut dari pihak yang terbukti melakukan okupasi tanpa harus membayar ganti rugi kepada pihak-pihak tersebut.
11. pihak pelapor yang telah menyelesaikan kasus yang menjadi kendala dalam pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha secara clear and clean dapat memohon kepada pihak Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi maupun Badan Pertanahan Nasional untuk melanjutkan kembali pelaksanaan perpanjangan jangka waktu yang sementara waktu berhenti dengan menunjukkan ataupun meyerahkan salinan putusan pengadilan negeri kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi maupun Badan Pertanahan Nasional.

Menurut penulis, penyelesaian secara hukum pidana seperti dijelaskan diatas, dipilih oleh PT. Sunnymas Prima Agung dibandingkan penyelesaian secara hukum perdata ataupun secara tata usaha negara terhadap para pihak yang terlibat dalam okuopasi lahan. Pemilihan jalur pidana tersebut dikarenakan setelah putusan pengadilan mengadili pihak yang terlibat *inkracht* maka putusan tersebut berlaku terhadap keseluruhan tindakan para pihak dan menyebabkan timbulnya konsekuensi pada Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan menjadi tidak berlaku, hal ini diatur sebagaimana dalam Pasal 263

KUHP terkait penerbitan surat ataupun dokumen palsu. Sehingga, penyelesaian secara pidana lebih efektif dan efisien untuk dilaksanakan serta membawa efek atau konsekuensi kepada para pihak yang terlibat maupun surat / dokumen yang diterbitkan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam penulisan skripsi ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung yang terdapat kendala okupasi lahan disertai dengan penerbitan Surat Keterangan Tanah tidak bisa dilaksanakan. Penerbitan Surat Keterangan Tanah diatas tanah Hak Guna Usaha oleh Kepala Desa mengakibatkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan yang mana merupakan perbuatan penyalahgunaan wewenang maupun perbuatan melawan hukum serta telah terjadi cacat administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 104 sampai dengan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, sehingga PT. Sunnymas Prima Agung harus mengajukan permohonan pembatalan Surat Keterangan Tanah dengan mengajukan permohonan kepada pejabat atau pihak yang terkait.
2. Bahwa pelaksanaan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung tidak dapat dilaksanakan sesuai prosedur, hal ini disebabkan salah satu syarat perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha yaitu dimanfaatkannya secara baik dan benar sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan peruntukkan sebagian tanah Hak Guna Usaha tersebut tidak terpenuhi, sehingga menyebabkan okupasi

masyarakat. Dalam hal ini ketentuan Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 mengatur mengenai persyaratan perpanjangan Hak Guna Usaha yang bersifat kumulatif, sehingga menyebabkan pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha hanya bisa dilanjutkan apabila seluruh syarat terpenuhi oleh pihak pemohon yakni PT. Sunnymas Prima Agung dan dikabulkan oleh pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.

3. Bahwa penyelesaian kendala okupasi dalam pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung dilakukan melalui jalur pidana dengan melaporkan pihak yang terlibat dalam okupasi maupun penerbitan Surat Keterangan Tanah kepada pihak berwajib atas pelanggaran Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana berkaitan penerbitan surat atau dokumen palsu serta mengajukan permohonan pembatalan Surat Keterangan Tanah kepada pejabat terkait, sehingga pelaksanaan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dapat dilaksanakan sesuai prosedur.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, penulis menyarankan sebagai berikut :

1. Terhadap badan hukum lebih memperhatikan peruntukkan Hak Guna Usaha tersebut dan mengawasi secara berkala setiap wilayah objek tanah Hak Guna Usaha yang diberi tanda batas agar tidak terjadi penetapan tanah terlantar maupun kegiatan okupasi oleh masyarakat ataupun pihak lain.

2. Terhadap para masyarakat, pihak lain ataupun aparat kecamatan dan kelurahan untuk tidak mudah melakukan kegiatan yang mengakibatkan kerugian kepada pihak lain dan lebih berhati-hati sebelum melakukan penggarapan lahan dengan melihat status kepemilikan lahan terlebih dahulu.
3. Terhadap Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau dan Badan Pertanahan Nasional untuk selalu melakukan pengawasan terhadap peruntukkan Hak Guna Usaha dalam rangka mencegah tanah terlantar yang dapat diokupasi masyarakat serta selalu memberikan pelayanan yang maksimal dalam melaksanakan tahapan ataupun prosedur dari perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A.P Parlindungan, 1985, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang- Undang Pokok Agraria*, Ctk – Kesatu, Penerbit Alumni, Bandung.
- , 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Ctk.-kesatu, Mandar Maju, Bandung.
- , 1998, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Ctk-kesatu, Mandar Maju Jakarta.
- Boedi Harsono,2007,*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan,Jakarta,2007.
- Darwin Ginting,2010,*Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*,Ctk keempat, Rajawali, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Hak – Hak Atas Tanah*, Ctk-keempat, Kencana, Jakarta.
- Moh. Hatta, 2014, *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*,Ctk-Kesatu,Liberty, Yogyakarta.
- Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad,2006, *Hukum Agraria di Indonesia: Konsep Dasar dan Implementasi*, Ctk kesatu, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004,*Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Ctk kedua, Sinar Grafika, Jakarta.
- Teguh Prasetyo, 2013,Kadarwati Budiharjo dan Purwadi, *Hukum dan Undang-Undang Perkebunan*, Ctk-kesatu, Nusa Media, Bandung.
- Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Ctk ketiga, Kencana, Jakarta.
- ,2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, edisi 1, Ctk kesatu, Kencana, Jakarta.
- , 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ctk-kelima, Kencana, Jakarta.

Yamin Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Ctk kedua, Mandar Maju, Bandung.

B.PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 7 Tahun 2017 tentang Penetapan Hak Guna Usaha

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah

C.PUTUSAN

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Pct/KEM-ATR/BPN/2013, hlm 4-5.

D.MAJALAH

Artikel Majalah Kehutanan Indonesia Edisi 3 tahun 1999-2000.

E.DATA ELEKTRONIK

Pemerintah Kabupaten Bintan, *Geografis Bintan*, terdapat dalam <http://bintankab.go.id/master/profil/geografis-bintan/>

Pemerintah Provinsi Kepulauan Riau, *RPJMD Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2010-201*, terdapat dalam <http://bintankab.go.id/master/wp-content/uploads/2015/09/BAB-II.-GAMBARAN-UMUM-DAERAH.pdf>

Pemerintah Provinsi Kepulauan Riau, *RPJMD Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2010-201*, terdapat dalam <http://bintankab.go.id/master/wp-content/uploads/2015/09/BAB-II.-GAMBARAN-UMUM-DAERAH.pdf>

Badan Pendapatan Daerah, *RPJMD Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2016-2021*, terdapat dalam http://bappeda.kepriprov.go.id/data/RPJMD_akhir/bab2_Analisis_Kondisi_Daerah.pdf

Supardi, *Okupasi Kawasan Hutan dan Upaya Penyelesaiannya* terdapat dalam <https://foresteract.com/okupasi-lahan-indonesia/>

Tri Handayani, *Legalitas Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah*, terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/164983-ID-legalitas-surat-keterangan-tanah-yang-di.pdf>

LAMPIRAN 1

	KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI KEPULAUAN RIAU Jl. M.T. Haryono No. 90 Km. 3.5 Tanjungpinang Telp. (0771) 22900, Fax. (0771) 313880 Email : bpnprov_kepri@yahoo.com, kepri@bpn.go.id
Nomor : 1046/08-21.300/XII/2017	Tanjungpinang, 21 Desember 2017
Sifat : Biasa	
Lampiran : -	
Hal : Izin Penelitian	

Yth.
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
di
Yogyakarta

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor: 483/Dek/70/SR/Div. URT/TU/H/XI/2017 tanggal 27 November 2017 perihal sebagaimana tersebut diatas, bersama ini kami memberikan izin kepada Mahasiswi tersebut untuk mengadakan penelitian di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau.

Demikian untuk menjadi perhatian dan dilaksanakan.

Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Kepulauan Riau,


Drs. Syafriman, S.H., M. Hum.
NIP. 19580909 198302 1 001

LAMPIRAN 2



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BINTAN
PROVINSI KEPULAUAN RIAU**

Jl. Tata Bumi No.23 Ceruk Ijuk Kec. Toapaya, Kab. Bintan. Email : bpn_kabbintan@yahoo.com

Bintan , 4 Desember 2017

Nomor : 409.1/2-21.01/XII/2017
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian

Kepada Yth
Bapak Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Di
Yogyakarta

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor 483/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/XI/2017 tanggal 27 November 2017 perihal sebagaimana pokok surat, bersama ini kami sampaikan bahwa pada dasarnya kami tidak berkeberatan dan memberikan ijin kepada mahasiswa Saudara untuk melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan.

Demikian disampaikan untuk menjadi maklum.

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Bintan

H. Sugarto, S.Sos., M.H.
NIP. 19601211 198301 1 001

LAMPIRAN 3



PEMERINTAH KABUPATEN BINTAN
KECAMATAN TOAPAYA
KANTOR DESA TOAPAYA

Jl. Tg. Uban Km. 32 Cikolek Kode Pos. 29153

SURAT KETERANGAN

Nomor : 01 / Ket - DTP / 1/2018

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MULYONO
Jabatan : KEPALA DESA TOAPAYA

Dengan ini menerangkan bahwa :

Berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Nomor. 483/Dek/SR/Div.URT/TU/XI/2017 tanggal 27 November 2017 dan Surat Rekomendasi Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Bintan Nomor : 070/KESBANG-POL/222 tanggal 19 Desember 2017, bahwa :

Nama : AYU GIRI ANJANI
No. Mahasiswa : 14410592
Program Studi : Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
Alamat : Jalan Taman Siswa Nomor. 150 C Mergangsan Kidul
Yogyakarta.
Telp/HP : 08126109952

Telah selesai melaksanakan kegiatan penelitian selama 6 (bulan) terhitung tanggal 19 Desember 2017 s/d 19 Juni 2018 dengan judul **"Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Sunnymas Prima Agung Berdasarkan Menteri Negara Agraria Nomor. 9 Tahun 1999 di Kabupaten Bintan"** yang berlokasi di Desa Toapaya Kecamatan Toapaya Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Bintan, 03 Januari 2018
KEPALA DESA TOAPAYA

MULYONO

LAMPIRAN 4



SURAT KETERANGAN

Nomor : 02/SPA/XII/2017

Pimpinan PT SUNNYMAS PRIMA AGUNG berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Nomor : 483/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/XI/2017, tanggal 27 November 2017 dan Surat Rekomendasi Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Bintang Nomor : 070 / KESBANG-POL/ 222, tanggal 19 Desember 2017, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: AYU GIRI ANJANI
No. Mahasiswa	: 14410592
Program Studi	: Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
Alamat	: Jalan Taman Siswa Nomor 150 C, Mergangsan Kidul Yogyakarta
Telp/HP	: 08126109952

Telah selesai melaksanakan kegiatan penelitian pada PT SUNNYMAS PRIMA AGUNG dengan judul penelitian " Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT Sunnymas Prima Agung. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 di Kabupaten Bintang".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, Desember 2017

PT SUNNYMAS PRIMA AGUNG



PT SUNNYMAS PRIMA AGUNG

Head Office :
 Gedung RABANA, 4th floor, Jalan Tomang Raya 48A, Jakarta 11430, Indonesia
 Telp : (021) 5669808 - 10 ext. 1106, 1520, 1210, Fax : (021) 5671548
 Plantation & Factory

