

---

---

**Analisis Yuridis Atas Kendala Perpanjangan Hak Guna Usaha Dengan Adanya Rencana Eksisting Antara Rencana Tata Ruang Wilayah**

**Shella Eldy Novita**

Email: [Shellaeldy14@gmail.com](mailto:Shellaeldy14@gmail.com)

Universitas Sumatera Utara

**ABSTRAK**

Pengaturan mengenai perpanjangan atas Hak Guna Usaha diperbolehkan, tetapi jika area tanah yang dimohonkan perpanjangan Hak Guna Usaha nya merupakan area yang termasuk dalam rancangan tata ruang wilayah (RTRW) suatu daerah, maka atas tanah tersebut tidak dapat dimohonkan perpanjangan Hak Guna Usaha nya. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan perpanjangan Hak Guna Usaha dengan adanya rencana *eksisting* antara rencana tata ruang wilayah, apa yang menjadi kendala dalam perpanjangan Hak Guna Usaha atas tanah yang dibatasi oleh adanya rencana *eksisting* antara rencana tata ruang wilayah, dan bagaimana upaya yang dapat dilakukan akibat adanya kendala dalam perpanjangan Hak Guna Usaha yang terkendala adanya rencana *eksisting* antara rencana tata ruang wilayah.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif. Metode analisis kualitatif digunakan untuk mengolah dan menganalisa data hasil penelitian dan selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif melalui kerangka normatif.

Hasil penelitian menunjukkan: pengaturan mengenai perpanjangan atas Hak Guna Usaha di PT. Perkebunan Nusantara II (PTPN II) dapat dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku selama area yang termasuk dalam rancangan tata ruang wilayah (RTRW) suatu daerah. Kendala yang menghambat perpanjangan Hak Guna Usaha adalah adanya ketidakselarasan hukum, perubahan tata ruang wilayah yang setiap saat dan penegak hukum atau instansi-instansi yang terkait yang belum melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan baik.

Saran yang dapat diberikan antara lain: diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang secara khusus mengatur mengenai tanah perkebunan yang dimohonkan perpanjangan Hak Guna Usaha, agar dibentuk suatu lembaga khusus untuk meminimalisir terjadinya kendala yang menghambat perpanjangan Hak Guna Usaha, sehingga tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang satu dengan yang lainnya, dan diperlukan upaya-upaya yang lebih nyata, tidak hanya dari pembuat kebijakan maupun pemangku kepentingan tetapi juga mengajak masyarakat untuk lebih terlibat aktif dalam menjaga kekonsistenan antara peraturan-peraturan hukum.

**Kata kunci:** perpanjangan hak, Hak Guna Usaha, PTPN II, Rencana Tata Ruang Wilayah.

**PENDAHULUAN**

---

Tanah yang jika dimanfaatkan dengan baik akan sangat menguntungkan bagi pemiliknya, salah satu contoh tanah yang dimanfaatkan dengan baik sehingga memberikan hasil yang sangat signifikan yaitu sebagai perkebunan, pertanian, dan lain-lain. Untuk menunjang pemanfaatan tanah tersebut pemerintah memberikan Hak Guna Usaha bagi para pihak yang membutuhkannya. Hak Guna Usaha menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Pemegang hak guna usaha berhak menggunakan dan memanfaatkan tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya, memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan hak guna usaha sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup>

Kegiatan usaha perkebunan sangat erat kaitannya dengan tanah, sehingga setiap kegiatan yang berhubungan dengan tanah harus mengikuti ketentuan yang berlaku menurut negara, dikarenakan sebagai sumber daya alam maka tanah secara konkrit dikuasai oleh negara. Sebagaimana yang disebutkan pada pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagai tindak lanjut ketentuan tersebut pemerintah Indonesia melalui Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria untuk mengatur kelanjutan ketentuan mengenai tanah. Sehingga aturan tersebut berlaku untuk mengatur secara mendasar dalam hukum keagrariaan di Indonesia dalam bidang pertanian.<sup>2</sup>

Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA Hak Guna Usaha (HGU) atas tanah perlu didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran tersebut dilaksanakan oleh suatu lembaga yaitu badan pertanahan nasional (BPN). Tanggung jawab BPN dalam pemberian HGU selain saat proses pelaksanaan pendaftaran tanah, BPN juga mempunyai tanggung jawab sebelum dan setelah proses pelaksanaan pendaftaran tanah dalam pemberian HGU, serta dalam hal perpanjangan HGU yang telah diberikan.

Sebagai perbandingan dalam penelitian ini, salah satu contoh kasus pada Perkebunan Nusantara II (PTPN II) yang merupakan hasil penggabungan PTP II dan PTP IX. PTPN II berkedudukan di berkedudukan di Jalan Raya Medan - Tanjung Morawa Km.16, Tanjung Morawa

---

<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm.1

---

Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini, PTPN II yang mendapatkan Hak Guna Usaha dari pemerintah. Dengan total keseluruhan lahan mencapai 33289,9549 ha.<sup>3</sup>

PTPN II sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bergerak di bidang usaha perkebunan yang areal tempat usahanya berada di Sumatera Utara. Sebagai perusahaan yang bergerak dibidang perkebunan maka status hak atas tanah yang dikuasai dan diusahakannya dengan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 2006 yaitu Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha (HGU) yang dimiliki oleh PTPN II semula berasal dari PTPN II sendiri dan PTPN IX yang merupakan perubahan dari perusahaan perkebunan Negara (PPN) Tembakau Deli yang mengelola budidaya tanaman tembakau deli di kawasan sumatera timur. Pada awalnya luas areal penanaman tembakau adalah 250.000 Ha yang sejarahnya dikelola oleh Perusahaan Perkebunan Belanda yaitu *NV. Verenidge Deli Maatschappij* (NV.VDM).<sup>4</sup>

Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria No 24/HGU/1965 Tanggal 10 Juni 1965 tentang pemberian HGU PPN Tembakau Deli Sumatera Timur diberikanlah HGU kepada PPN tembakau Deli 59.000 Ha dari areal semula 250.000 Ha sehingga terdapat 181.000 Ha yang kemudian ditegaskan menjadi tanah objek *landreform*, artinya tanah tersebut diserahkan kepada pemerintah untuk didistribusikan kepada pihak-pihak yang berhak menerimanya dan HGU PT. Perusahaan Nusantara IIDeli serdang ini akan berakhir pada tahun 2028.<sup>5</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Abdul Rahim Lubis, S.H., M.Kn. selaku Kepala Bidang Pengadaan Tanah & Pengembangan pada Kantor Pertanahan Provinsi Sumatera Utara, tanah milik PTPN II seluas 2219,70 Hektar merupakan lahan pertanian kelapa sawit, pada tahun 2002 telah mendapat perpanjangan hak guna usaha dan sudah sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah yang berlaku pada saat itu, namun pada tahun 2021 Pemerintah Daerah Deli Serdang menerbitkan Perda baru mengenai rencana tata ruang wilayah Deli Serdang, sehingga terdapat beberapa lahan yang telah mendapatkan Hak Guna Usaha sebelumnya namun sudah tidak sesuai lagi dengan rencana tata ruang wilayah Deli Serdang yang baru, seperti lahan milik PTPN II pada tahun 2002 merupakan lahan yang diperuntukkan sesuai dengan tata ruang namun pada saat ini lahan tersebut tidak sesuai lagi dengan rencana tata ruang yang belaku sehingga akan menjadi kendala untuk perpanjangan Hak Guna Usaha pada tahun selanjutnya yaitu pada tahun 2028.<sup>6</sup>

Berdasarkan ketentuan PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah, pasal 25 ayat (1) huruf d mengatakan bahwa hak

---

<sup>3</sup> [https://ptpn2.com/?page\\_id=232](https://ptpn2.com/?page_id=232), diakses tanggal 2 April 2022 pukul 13.00 WIB.

<sup>4</sup> Finotika Trivira Rahayu, *Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggarapan Liar di Areal HGU PTPN 2 Bandar Klippa*, Riau Law Jurnal, vol. 4, Nol 1, Mei 2020, hlm.114

<sup>5</sup> *Ibid*,

<sup>6</sup> Wawancara dengan Bapak Abdul Rahim Lubis, S.H, LM., M.Kn. selaku Kepala Bidang Pengadaan Tanah & Pengembangan.

---

guna usaha yang dapat diperpanjang atau diperbarui hanya dapat diberikan apabila tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik menulis dengan judul, “Analisis yuridis Kendala perpanjangan Hak Guna Usaha dengan adanya Rencana *Eksisting* antara Rencana Tata Ruang Wilayah”.

### **KAJIAN TEORITIS**

Kerangka teori yang digunakan didalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Perundang-Undangan.

#### **a. Teori Kepastian Hukum.**

Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar. Kepastian Hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi.

Suatu kepastian hukum harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, sehingga telah memasuki ranah aksi, perilaku dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan dengan baik dan benar sehingga menimbulkan suatu kepastian hukum bagi masyarakat. Pembuktian dalam perkara pidana (hukum acara pidana) bertujuan untuk mencari kebenaran materiil, yaitu kebenaran sejati atau yang sesungguhnya atau dengan kata lain hakim dalam perkara pidana dalam mencari kebenaran yang materiil maka peristiwanya harus terbukti (*beyond reasonable doubt*).<sup>7</sup>

Teori kepastian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum yang dipelopori oleh Gustav Radbruch. Menurut Gustav Radbruch ada 4 hal mendasar makna kepastian hukum yaitu:

- 1) Hukum itu harus dalam bentuk hukum positif (tertulis), berupa undang-undang dan peraturan – peraturan lainnya;
- 2) Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan;
- 3) Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping mudah untuk dilaksanakan;
- 4) Hukum positif tidak boleh mudah berubah-ubah karena akan menimbulkan ambiguitas.

Asas kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal yang termuat dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi antara peraturan hukum satu sama lain. Teori ini

---

<sup>7</sup> Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana; Suatu Pengantar*, Rangkang Education, Yogyakarta, 2013, hlm. 241.

---

nantinya akan digunakan dalam menjawab rumusan masalah bagaimana pengaturan perpanjangan Hak Guna Usaha dengan adanya rencana *eksisting* antara rencana tata ruang wilayah. Kepastian hukum menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, maka diadakanlah pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hal tersebut juga dikuatkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan Hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>8</sup>

Teori ini nantinya akan digunakan untuk melihat apakah pengaturan-pengaturan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah telah menjamin kepastian hukum didalamnya, sebagaimana penjelasan UUPA bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah demi terjaminnya kepastian hukum yang bersifat *Rechtcadaster*, yaitu untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya menitikberatkan pada hak apa dan siapa pemiliknya.

#### **b. Teori Perlindungan Hukum.**

Teori perlindungan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perlindungan hukum yang digagas oleh Satjipto Rahardjo yang menyebutkan bahwa hukum ada di tengah masyarakat untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasi berbagai kepentingan yang dimungkinkan dapat saling bertubrukan satu sama lain dengan cara memberikan pembatasan dan perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tersebut.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah hukum ada untuk memberikan pelindungan bagi kepentingan seseorang melalui pemberian kekuasaan untuk dapat melakukan tindakan dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Kekuasaan atau yang biasa disebut hak tersebut diberikan secara terukur, baik keluasan maupun kedalamannya. Berkaitan dengan hal ini, Satjipto Rahardjo mengaitkan dengan pelindungan hukum bagi warga negara

---

<sup>8</sup> Pasal 3 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>9</sup> Satjipto Rahardjo, *Loc. Cit*, hlm. 45.

---

Indonesia diatur dalam Undang-Undang, sehingga Undang-Undang harus dapat memberikan jaminan perlindungan hukum bagi setiap orang.<sup>10</sup>

Teori ini digunakan untuk melihat bagaimana hukum ada untuk menghindari dan mengatasi kendala-kendala dalam perpanjangan Hak Guna Usaha atas tanah yang dibatasi oleh adanya rencana *eksisting* antara rencana tata ruang wilayah dan upaya yang dapat dilakukan akibat adanya kendala dalam perpanjangan Hak Guna Usaha yang terkendala adanya rencana *eksisting* antara rencana tata ruang wilayah. Untuk memberikan perlindungan hukum, pemerintah terlebih dahulu telah mendelegasikan kewenangannya kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memberikan tanda bukti hak terkuat dan terpenuhi berupa sertifikat hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah.

Adanya sertifikat hak atas tanah juga bertujuan sebagai tertib administrasi di bidang pertanahan, maka dari itu setiap perbuatan hukum menyangkut tanah seperti, peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftarkan, berkaitan dengan ini pemerintah sebenarnya sangat berkepentingan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, dan lagi pula pemerintah juga dapat menentukan siapa yang berhak (subjek) atas satuan bidang tanah tertentu, dimana letak, batas-batas dan mengenai luas tanahnya dan apa jenis haknya (objeknya) sebenarnya.<sup>11</sup>

### **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yakni penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka seperti peraturan perundang-undangan, norma-norma hukum yang berlaku dalam masyarakat, teori hukum, maupun pendapat sarjana. Penelitian ini meletakkan hukum sebagai sebuah sistem norma. Yang dilengkapi dengan pengambilan data empiris mengenai existing yang dijadikan objek penelitian ini, sehingga dengan penjelasan penelitian ini adalah penelitian normatif yang didukung oleh penelitian lapangan.

Penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*) adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan ekposisi yang bersifat sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis hubungan antara hukum yang satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit untuk dipahami dari suatu aturan hukum, bahkan mungkin juga mencakup prediksi perkembangan suatu aturan hukum tertentu pada masa mendatang.<sup>12</sup>

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis mengenai situasi atau kejadian dan menerangkan hubungan

---

<sup>10</sup> Donni Gusmawan, *Perlindungan Hukum di Negara Pancasila*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 38.

<sup>11</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm. 167.

<sup>12</sup> Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 11.

---

antara kejadian tersebut dengan masalah yang akan diteliti.<sup>13</sup> Deskriptif maksudnya untuk mengetahui gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai peraturan yang dipergunakan yang berkaitan dengan masalah yang akan dikaji. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat, bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.<sup>14</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **A. Upaya Yuridis yang Dapat Dilakukan Atas Kendala Perpanjangan Hak Guna Usaha Karena Adanya Rencana Eksisting Tata Ruang Wilayah.**

Setiap masyarakat atau setiap kelompok membutuhkan cara tertentu untuk menyelesaikan sengketa dan menegakkan norma-norma yang umum, kemungkinan setiap masyarakat membutuhkan mekanisme tertentu untuk mengubah norma-norma dan menerapkannya pada situasi-situasi baru. Dalam pengertian ini bisa dikatakan bahwa setiap kelompok atau masyarakat memiliki hukum.<sup>15</sup>

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dirumuskan bahwa yang dimaksud dengan sengketa pertanahan menurut Pasal 1 angka 2 adalah perselisihan pertanahan antara orang-perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Dan menurut Pasal 1 angka 3 konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangam, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Dalam hal ini mempunyai artian bahwa BPN berwenang dalam menyelesaikan perselisihan pertanahan, baik dalam bentuk sengketa maupun konflik pertanahan.<sup>16</sup>

Adanya suatu permasalahan yang terjadi pastilah terdapat faktor-faktor didalamnya yang mempengaruhi permasalahan tersebut. Di dalam melakukan perpanjangan Hak Guna Usaha tidaklah semua proses perpanjangan Hak Guna Usaha tersebut berjalan dengan lancar, melainkan juga terdapat faktor-faktor yang dapat menghambat proses perpanjangan Hak Guna Usaha, salah satunya adalah faktor hukum yang meliputi konsep hukum adalah semua peraturan dan kaidah-kaidah atau normayang oleh anggota masyarakat dijadikan patokan berinteraksi dengan terciptanya ketertiban dan ketentraman di dalam ini dibatasi pada undang-undang saja yang

---

<sup>13</sup> Ronny Hamitijo, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 30

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Normatif*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 30

<sup>15</sup> Lawrence M. Friedmman, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, Nusamsedia, Bandung, 2013, hlm. 189.

<sup>16</sup> Sri Hajati, *Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum*, Jurnal Dinamika Hukum, Volume 14 Nomor 1, 2021, hlm. 38.

---

didalam arti material adalah peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh pengusaha maupun daerah yang satu.<sup>17</sup>

Adanya ketidakselarasan hukum dalam pengaturan mengenai permasalahan pertanahan Hak Guna Usaha. Ketidakselarasan ini dimaksud dimana adanya tumbang tindih antara Peraturan Perundang-undangan.<sup>18</sup> Hal tersebut dapat terjadi karena proses pembuatan dan terbitnya terlalu lama, sehingga ketika peraturan itu mulai diberlakukan, aturannya telah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang ada dalam masyarakat. Selain itu juga dalam menjaga kepastian hukum adanya ketidak konsistenan Pemerintah dalam membuat aturan sehingga terkadang terjadi pertentangan anantara aturan yang lebih tinggi dengan aturan pelaksannya.

Faktor ini meliputi konsep hukum adalah semua peraturan dan kaidah-kaidah atau norma yang oleh anggota masyarakat dijadikan patokan berinteraksi dengan terciptanya ketertiban dan ketentraman di dalam ini dibatasi pada undang-undang saja yang didalam arti material adalah peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh pengusaha maupun daerah yang satu.<sup>19</sup>

Hukum dalam hal ini yang dimaksud adalah undang-undang dibuat tidak boleh bertentangan dengan ideologi negara, dan undang-undang dibuat haruslah menurut ketentuan yang mengatur kewenangan pembuatan undang-undang sebagaimana diatur dalam konstitusi negara, serta undang-undang dibuat haruslah sesuai dengan kebutuhan dan kondisi masyarakat dimana undang-undang tersebut diberlakukan. Undang-undang harus sesuai dengan asas-asas hukum yang telah ditetapkan. Tidak boleh ada peratura yang saling bertentangan didalam Undang-undang tersebut. Karena hukum adalah suatu sistem yang saling berhubungan dan saling berkaitan.<sup>20</sup>

Hukum yang mengatur haruslah jelas, jika hukum saja tidak jelas tentunya masyarakat tidak akan menemukan kepastian hukum yang diharapkan oleh setiap manusia, Undang-undang harus sejalan dengan tonggak hukum yang telah ditentukan. Akan menjadi masalah jika adanya aturan hukum yang tidak selaras. Karena hukum ialah pola aturan yang terikat, berkaitan dan harus harmonis dengan peraturan lainnya.<sup>21</sup>

Seringkali ditemukan juga ketidakkonsistensian Lembaga Eksekutif (Pemerintah) atau badan lain dalam rangka melaksanakan Undang-Undang dalam upaya menjamin kepastian hukum dalam masyarakat. Hal ini bisa dilihat dalam hal adanya amanah suatu Peraturan Perundang-Undangan yang mengharuskan diterbitkannya peraturan pelaksana namun pada kenyataannya aturan pelaksanaan tersebut yang pada dasarnya merupakan suatu kumpulan pedoman untuk

---

<sup>17</sup> Soejono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 4

<sup>18</sup> Aldavira Artamevia, *Loc.Cit.*, hlm. 61.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 4

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> *Ibid.*

---

menjadi dasar menjalankan lebih lanjut isi suatu Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi tidak pernah ada/ dibuat.<sup>22</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah secara rinci tidak mengatur mengenai tanah-tanah yang terhalang perpanjangan Hak Guna Usahanya karena adanya rencana tata ruang wilayah, mengakibatkan 2000 hektar areal tanah Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II tidak dapat diperpanjang untuk RTRWK (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota), sedangkan pihak PT. Perkebunan Nusantara II masih membutuhkan tanah tersebut untuk kepentingan perkebunannya.

Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha, menyebutkan bahwa apabila terjadi perubahan rencana tata ruang wilayah maka dapat dilakukan penyesuaian hak, namun tidak dijelaskan secara rinci bagaimana perpanjangan Hak Guna Usaha yang terkendala rencana tata ruang tersebut. Solusi yang dapat dilakukan hanyalah pelepasan hak lama kemudian permohonan pembaruan hak guna usaha yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, bahwa permohonan pembaruan hak tersebut dapat dilakukan paling lama 2 tahun setelah berakhirnya hak guna usaha.

### **B. Upaya Non Yuridis yang Dapat Dilakukan Atas Kendala Perpanjangan Hak Guna Usaha Karena Adanya Rencana Eksisting Tata Ruang Wilayah.**

Menurut Soerjono Soekanto, hal-hal yang mempengaruhi penegakan hukum, salah satunya adalah faktor masyarakat, yakni masyarakat lingkungan dimana hukum tersebut berlaku dan diterapkan. Artinya, seluruh lapisan masyarakat harus mengetahui dan memahami hukum yang berlaku dengan penuh kesadaran akan penting dan perlunya hukum bagi kehidupan masyarakat.<sup>23</sup>

Tanah yang memiliki arti sangat bagi kelangsungan kehidupan masyarakat karena sifatnya yang merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan. Tanah juga merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan, jika dipandang dari segi ekonomi.<sup>24</sup>

Konsep kepemilikan Hak Atas Tanah sebetulnya tidak muncul serta merta, melainkan konsep kepemilikan ini muncul bersamaan dengan perkembangan masyarakat, karena itu dalam kepemilikan (hak milik) hukum dan tanah merupakan suatu kesatuan yang erat kaitannya satu sama lain dan tidak dapat dilepaskan dengan masalah sosial yang lain. Beberapa ahli hukum

---

<sup>22</sup> [https://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal\\_online](https://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal_online). Diakses tanggal 6 april 2022 pukul 22.40 WIB

<sup>23</sup> Afia Khirruni'mah, *Efektivitas Penyelesaian Sengketa Peetananan Melalui Jalur Mediasi Tahun 2019-2021*, Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia, Volume 7 Nomor 5, 2022, hlm. 43.

<sup>24</sup> Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hlm. 103.

---

berpandangan bahwa, hubungan hukum dengan masalah sosial tidak berdiri sendiri-sendiri, tetapi saling terkait antara sisi yang satu dengan sisi yang lain.<sup>25</sup>

Faktor-faktor sosial lingkungan yang menjadi penghambat atas perpanjangan Hak Guna Usaha di PT. Perkebunan Nusantara II sebagian besar adalah banyaknya tuntutan-tuntutan atas penguasaan tanah dan sengketa atas tanah lainnya didalam masyarakat. Munculnya sengketa sebenarnya tidak terlepas dari pemahaman masyarakat tentang kepemilikan hak atas tanah yang dipersepsikan berbeda dengan kepemilikan hak atas tanah yang dipersepsikan berbeda dengan kepemilikan hak atas tanah oleh hukum secara formal.

Pada dasarnya keberadaan cara penyelesaian sengketa telah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Dengan segala kelebihan dan kekurangan yang diberikan oleh Tuhan kepada manusia, membawa manusia itu kedalam berbagai konflik, baik dengan manusia lain maupun dalam lingkungannya sendiri.<sup>26</sup> Pola permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi 5 (lima) hal, antara lain adalah:

1. Pertama, masalah penggarapan rakyat atas areal tanah kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan dan lain-lain;
2. Kedua, masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang *land reform*;
3. Ketiga, akses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan;
4. Keempat, sengketa perdata berkenaan dengan tanah;
5. Kelima, masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat.<sup>27</sup>

Masyarakat memandang bahwa fakta penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah didasarkan pada sejarah turun temurun penguasaan tanah dan kepemilikan tanah. Sehingga siapapun yang turun temurun memiliki hak atas tanah dan menguasai tanah maka merekalah sebetulnya pemilik sah hak atas tanah tersebut. Hal-hal yang demikian sering dikatakan sebagai *ipso facto*.<sup>28</sup>

Berbeda dengan pandangan masyarakat tersebut pandangan hukum secara formal, yakni pandangan hukum kepemilikan dan penguasaan terhadap akta tanah tersebut, sehingga siapapun yang memiliki akta kepemilikan tanah (sertifikat tanah) atas nama hak pemilik tanah tersebut maka dia adalah pemilik sah hak atas tanah secara hukum. Hal yang demikian sering disebut sebagai pemahaman tentang kepemilikan tanah secara hukum (yuridis) *ipso jure*.<sup>29</sup>

---

<sup>25</sup> Sholih Mu'adi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, Prestasi Pustaka Raya, Jakarta, 2010, hlm.17.

<sup>26</sup> Sri Hajati, *Loc.Cit*, hlm. 39.

<sup>27</sup> Arie S. Hutagalung, *Perspektif Hukum Penyelesaian Pertanahan*, Makalah disampaikan pada Komisi Konstitusi, Jakarta 2000.

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> *Ibid.*

---

Dua pemahaman yang berbeda ini, kemudian memicu adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah perkebunan, sehingga perebutan kepemilikan hak atas tanah perkebunan bagi masyarakat setempat berdasarkan pada fakta-fakta kepemilikan secara turun temurun, sementara pandangan hukum formal yang berpedoman pada kepemilikan tanah dengan dasar kepemilikan formal sertifikat Hak Guna Usaha yang diperoleh secara sah oleh pihak perkebunan.<sup>30</sup>

Dengan demikian, bukti-bukti yang dimiliki masyarakat tentang hak atas tanah didasarkan pada bukti-bukti empiris atau di lapangan dan secara historis atau turun temurun. Sedangkan kepemilikan pihak perkebunan akan hak atas tanah berdasarkan pada bukti formal berupa sertifikat Hak Guna Usaha yang dikeluarkan pihak yang berwenang. Dari hal ini muncul pertentangan mengenai perbedaan pemahaman dan perbedaan persepsi atas kepemilikan hak atas tanah yang didasarkan pada konsep tradisional kepemilikan turun temurun dengan kepemilikan dengan dasar hukum yang rasional modern yang mendasarkan pada aspek formalitas.<sup>31</sup>

Solusi yang dapat dilakukan dalam hal ini hanyalah memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat mengenai bukti-bukti formal yang diakui sah oleh negara dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku saat ini dengan cara musyawarah secara kekeluargaan agar memberikan rasa keadilan bagi semua pihak. Sengketa perkebunan adalah sebuah konflik yang melibatkan dua kelompok masyarakat. Berbagai sengketa pertanahan, khususnya masalah perkebunan di Indonesia banyak diakibatkan oleh sejumlah ketimpangan dan ketidakselarasan. Ketimpangan itu antara lain ketimpangan soal struktur kepemilikan tanah, ketimpangan dalam penggunaan tanah dan ketimpangan dalam persepsi serta konsepsi mengenai kepemilikan tanah.<sup>32</sup>

Penyelesaian atas permasalahan yang mengakibatkan timbulnya kendala dalam perpanjangan Hak Guna Usaha oleh PTPN II akibat masing-masing klaim tersebut dapat dilakukan di luar Pengadilan melalui BPN. Hal tersebut berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan terdiri dari:

1. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, yaitu:
  - a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
  - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
  - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
  - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi:

---

<sup>30</sup>*Ibid*, hlm 47.

<sup>31</sup>*Ibid*, hlm. 48.

<sup>32</sup> Saufana Hardi, *Peranan Multipihak dalam Konflik Agraria di Register Tanah Kehutanan (RTK)-15 Sekaroh Lombok Timur Berdasarkan Kajian Hukum Agraria*, Jurnal Education Development, Volume 9 Nomor 4, 2021, hlm. 22.

- a. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
- b. Pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
- c. Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Penataan ruang suatu wilayah mempunyai peranan yang penting dalam kerangka pembangunan wilayah tersebut, sehingga diperlukan peran pemerintah dalam kegiatan penataan ruangan, dari mulai perencanaan sampai dengan pengawasan dan pengendaliannya. Penyelenggaraan penataan ruang dimaksudkan untuk melindungi kepentingan masyarakat serta untuk mengoptimalkan fungsi ruang serta sumber daya yang terkandung didalamnya, dengan tetap memperhatikan keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

33

Kegiatan penataan ruang terdiri dari 3 (tiga) kegiatan yang saling terkait, yaitu: perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang, dengan produk rencana tata ruang berupa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang secara hierarki terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP), dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (RTRW Kabupaten /Kota).<sup>34</sup>

Dalam Pasal 14 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing. Hal tersebut mengindikasikan bahwa Pemerintah Pusat mempunyai kewenangan dalam membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah yang pengaturannya diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik daerah masing-masing dengan tetap mengacu pada rencana umum yang digariskan oleh Pemerintah Pusat.<sup>35</sup>

Dengan demikian penyediaan, peruntukan dan penggunaan tanah harus dikelola secara efektif dan efisien dengan mengedepankan pembentukan produk hukum yang melindungi dan mengakomodir hak-hak masyarakat atas tanah dan meningkatkan penegakan hukum terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya.<sup>36</sup>

Dalam melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan, BPN RI menetapkan beberapa kriteria terhadap masalah pertanahan yang dinyatakan selesai sebagaimana disebutkan dalam Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011, yaitu:

1. Kriteria Satu: berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa;

---

<sup>33</sup> Mas Guntur Wiraprana, *Enclaving Atas Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Sumber Tanah Untuk Pembangunan Perumahan bagi MBR Dikaitkan dengan Penataan Ruang*, Jurnal Living Law, Volume 11 Nomor 1, 2019, hlm. 40.

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*

2. Kriteria Dua: Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
3. Kriteria Tiga: berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak;
4. Kriteria Empat: berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai;
5. Kriteria Lima: berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

Berdasarkan Pasal 3 huruf b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan menyebutkan bahwa dalam menyelenggarakan tugasnya, Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi salah satunya pencegahan sengketa dan konflik pertanahan.<sup>37</sup>

Dalam hal menangani dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan diluar pengadilan yang dilakukan oleh Kantor Wilayah dilakukan oleh Bidang Pengendalian dan Penanganan sengketa. Bidang ini mempunyai tugas melaksanakan pembinaan, koordinasi dan pelaksanaan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.<sup>38</sup>

Sedangkan untuk Kantor Pertanahan, dalam hal menangani dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan diluar pengadilan dilakukan oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan sengketa. Seksi ini mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Pasal 3 huruf b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

<sup>38</sup> Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

<sup>39</sup> Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

---

Mengingat sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem negatif, dengan berdasarkan bukti-bukti pemilikan tanah tanpa pengujian secara materiil, maka hak kepemilikannya masih mengandung ketidakpastian hukum, karena kebenaran datanya tidak dijamin sepenuhnya oleh pemerintah, sehingga dapat dipersoalkan oleh orang lain bahkan dipekarakan di lembaga peradilan. Sehingga dengan begitu diperlukan putusan tetap atas sengketa tanah tersebut.<sup>40</sup>

Penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan dilaksanakan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara. Tata cara penanganan dan penyelesaian sengketa di kantor Pertanahan dilaksanakan apabila terdapat keberatan atau sanggahan terhadap sertifikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Seksi beserta stafnya melakukan penelitian dan pemeriksaan atas alas hak penerbitan Sertipikat yang disanggah yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara.<sup>41</sup>

Pemeriksaan data yuridis dirasa sudah cukup maka pihak yang melakukan sanggahan (pengadu) beserta pemegang Sertifikat Hak atas tanah diundang ke Kantor Pertanahan untuk melakukan mediasi pada waktu dan tanggal yang telah ditentukan dan kepada para pihak yang bersengketa diwajibkan membawa bukti-bukti surat kepemilikan atas tanah tersebut. Untuk dapat membuktikan tanah-tanah tersebut atas kepemilikannya, maka perlu menunjukkan bukti atas tanah tersebut sebagai kepemilikannya. Sehingga ketika sengketa hak kepemilikan atas tanah terjadi, maka alat buktilah yang menjadi bahan pertimbangan atas sengketa tersebut.<sup>42</sup>

### **KESIMPULAN**

Upaya yuridis yang dapat dilakukan dalam hal terkendalanya perpanjangan Hak Guna Usaha yang terhalang Rencana Tata Ruang Wilayah adalah melakukan penyesuaian hak atau peralihan hak yang dilakukan dengan cara pelepasan hak oleh pemegang hak untuk dimohonkan kembali atau dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan upaya non yuridis yang dapat dilakukan adalah dengan musyawarah secara kekeluargaan agar memberikan rasa keadilan bagi semua pihak.

Diperlukan upaya-upaya dalam hal peruntukan dan penggunaan tanah yang harus dikelola secara efektif dan efisien dengan mengedepankan pembentukan produk hukum yang melindungi dan mengakomodir hak-hak masyarakat atas tanah dan meningkatkan penegakan hukum terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

---

<sup>40</sup> Imman Yusuf Sitingjak, *Aspek Hukum Mediasi atas Sengketa Tanah Oleh Pihak BPN*, Jurnal Ilmiah Maksitek, Volume 4 Nomor 3, September, 2019, hlm. 14.

<sup>41</sup> *Ibid.*

<sup>42</sup> *Ibid.*

## DAFTAR PUTAKA

### A. Buku-buku:

- Adisasmita, Rahardjo. 2013. *Pembangunan Kawasan Dan Tata Ruang*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Arba, H.M.2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Bakir, Heman. 2005. *Kastil Teori Hukum*, PT. Indeks Kelompok Gramedia.
- Chandra, S. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT Grasindo.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Friedmman, Lawrence M. 2013. *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*. Bandung: Nusamedia.
- Hamitijo, Ronny.1990. *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurumetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Harsono, Boedi .2007. *Hukum Agraria Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan.
- Hartono, Sunaryati. 1994.*Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke 20*. Bandung: Alumni.
- HB, Sutopo. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani. 2017.*Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ibrahim, Johny. 2005. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Indrati, Maria Farida. 2007. *Ilmu Perundang-undangan*. Yokyakarta: Kanisius.

- 
- Kansil, C.S.T. 2002. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Komaruddin, Yooke Tjuparmah S. 2006. *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Kucsianto. 2011. *Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Perkebunan Litigasi, Non Litigasi & Sugh Hati*. Medan: Undhar Press.
- Kuswahyono, Imam dan Tunggul Anshari Setianegara. 2007. *Bunga Rampai Politik dan Hukum Agraria di Indonesia*. Malang: UM Press bekerjasama dengan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Marzuki, Pieter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno. 1991. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Muchsin. 2005. *Ikhtisar Ilmu Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Iblam.
- Muhammad, Bushar. 2000. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Muljadi, Kartini Dan Gunawan Widjaja. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak- Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, Bushar. 2000. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- M. Yamin dan Abd Rahim. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Mu'adi, Sholih. 2010. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*. Jakarta: Prestasi Pustaka Raya.
- Perangin, Perangin. 2007. *Pokok Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Purba, Hasim dkk. 2006. *Sengketa Pertanahan dan Alternatif Pemecahan, Studi Kasus di Sumatera Utara*. Medan: CV. Cahaya Ilmu.

Purbacaraka, Purnadi Halim. 1984. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Rashid, Harun Al. 1991. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia

Sadi, Muhammad. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.

Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Konprehensif*. Jakarta: Kencana.

Sembiring, Jimmy Joses. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Cet 1*. Jakarta :Visimedia.

Sugiono. 2009. *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Sukanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Sunggono, Bambang. 2010. *Metodelogi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.

Soimin, Soedharyo. 2008. *Status Hak dan Pembebasan Tanah: Edisi Kedua*, Jakarta : Sinar Grafika.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2006. *Penelitian Normatif*. Jakarta: Universitas Indonesia.

Supriadi. 2010. *Hukum Kehutanan dan Hukum Perkebunan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutaryono, Rakhmad Riyadi,dkk. 2020. *Tata Ruang Dan Perencanaan Wilayah Implementasi Dalam Kebijakan Pertanahan*. Yogyakarta: STPN Press.

Soemitro, Ronitijo Hanintijo. 1990 *.Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimentri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Supriadi. 2010.*Hukum Kehutanan dan Hukum Perkebunan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Susanti, Dyah Octorina dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*.Jakarta: Sinar Grafika.

Sutaryono, Rakhmad Riyadi,dkk. 2020. *Tata Ruang Dan Perencanaan Wilayah Implementasi Dalam Kebijakan Pertanahan*. Yogyakarta: STPN Press.

---

Tarigan, Pendastaren. 2008. *Arah Negara Hukum Demokratis Memperkuat Posisi Pemerintah Dengan Delegasi Legislasi Namun Terkendali*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

**B. Tesis, Jurnal, dan Karya Ilmiah:**

Artamevia, Aldavira. 2021. *Sengketa Penerbitan Sertifikat Hak Milik di Atas Tanah Hak Guna Usaha*, Jurnal Reformasi Hukum Trisakti, Volume 3 Nomor 2.

Bunga, M. 2018. *Tinjauan Hukum Terhadap Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah*, Gorontalo Law Review, Volume 1, Nomor 1.

Cindy Engeline Watung. 2021. *Tinjauan Yuridis Mengenai Perpanjangan Hak Guna Usaha dengan Pemerintah Sebagai Pemilik Hak Pengelolaan*. Jurnal Lex Privatum. Volume IX. Nomor 1. Januari-Maret.

Diana Anggreni, 2018. *Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Setelah Pengalihan Tugas Dari Bagian Umum Setda Kota Medan Kepada Bagian Perlengkapan Dan Aset Setda Kota Medan (Studi Pada Pemerintah Daerah Kota Medan)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.

Fajri, Muhammad Farkhan. 2021. *Analisis Yuridis Terhadap Informasi Pertanahan Hak Guna Usaha yang Dikecualikan Oleh Publik*, Novum: Jurnal Hukum, Volume 1 Nomor 1.

Finely, Carrin. 2021. *Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan*, Era Hukum: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Volume 19, Nomor 1.

Finotika Trivira Rahayu. 2020. *Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggarapan Liar Di Areal Hak Guna Usaha Ptpn 2 Bandar Klippa*, Riau Law Jurnal. Volume 4, Nomor 1.

Hajati, Sri. 2021. *Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum*, Jurnal Dinamika Hukum, Volume 14 Nomor 1.

Hardi, Saufana. 2021. *Peranan Multipihak dalam Konflik Agraria di Register Tanah Kehutanan (RTK)-15 Sekaroh Lombok Timur Berdasarkan Kajian Hukum Agraria*, Jurnal Education Development, Volume 9 Nomor 4.

- 
- Hutagalung, Arie S. 2000. *Perspektif Hukum Penyelesaian Pertanahan*. Jakarta: Makalah disampaikan pada Komisi Konstitusi.
- Khairruni'mah, Afia. 2022. *Efektivitas Penyelesaian Sengketa Peetanahan Melalui Jalur Mediasi Tahun 2019-2021*, Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia, Volume 7 Nomor 5.
- Kuswahyono, Imam dan Tunggul Anshari Setianegara. 2020. *Bunga Rampai Politik dan Hukum Agraria di Indonesia*. Malang: UM Press bekerjasama dengan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Mursil. 2012. *Jaminan Kepastian Hukum Pemberian Perpanjangan Hak Guna Usaha Di Kabupaten Aceh Utara*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.
- Ngadimin. 2018. *Peran Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dalam Proses Penyelesaian Permasalahan Sengketa/Konflik Areal Lahan*, JPPUMA: Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Sosial Politik UMA, Volume 6, Nomor 1.
- Puspasari, Sofi dan Sutaryono. 2017. *Integrasi Agraria–Pertanahan Dan Tata Ruang, Meyatukan Status Tanah dan Fungsi Ruang*. Yogyakarta: STPN Press.
- Ramadhani, Rahmat. 2021. *Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Penggarap*, SiNTESa: Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora, Volume 1 Nomor 1.
- Salim, Agus. 2019. *Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda*, Jurnal USM Law Review, Volume 2, Nomor 2.
- Sari, Wiwin Febriana. 2021. *Masalah Pengurangan Luas Objek Hak Guna Usaha Oleh Badan Pertanahan Nasional Yang Diajukan Permohonan Perpanjangan Oleh Pt. Sumber Sari Petung Kabupaten Kediri (Studi Kasus Putusan Ptun Nomor: 131/G.Tun/2004/Ptun-Jkt)*, Mizan: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 10 Nomor 1, 2021.
- Sartono, S. 2022. *Perolehan Hak Guna Usaha yang Melampaui Hak Kepemilikan Tanah Pihak Ketiga Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (Studi di PT. Secang Sukosewu Kediri)*, KLASULA: Jurnal Hukum Tata Negara, Administrasi, dan Pidana, Volume 1 Nomor 1, April 2022.

- 
- Sati, Laras. 2022. *Kepastian Hukum Pengembalian Lahan Hak Guna Usaha dalam Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia*, Jurnal Evidence of Law, Volume 1 Nomor 2.
- Sitinjak, Imman Yusuf. 2019. *Aspek Hukum Mediasi atas Sengketa Tanah Oleh Pihak BPN*, Jurnal Ilmiah Maksitek, Volume 4 Nomor 3, September.
- Sudiarta, I Gede Panca. 2021. *Kepastian Hukum Bagi Investor Dalam Perpanjangan Hak Guna Usaha*. Jurnal Kerta Semaya, Volume 9. Nomor 2.
- Tanjung, Albert. 2021. *Relaksasi Perpanjangan Jangka Waktu Berlaku Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Sebagai Cerminan Eksistensi Hukum Progresif Pada Masa Pandemi COVID-19*, National Journal of Law, Volume 5 Nomor 2.
- Wiraprana, Mas Guntur. 2019. *Enclaving Atas Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Sumber Tanah Untuk Pembangunan Perumahan bagi MBR Dikaitkan dengan Penataan Ruang*, Jurnal Living Law, Volume 11 Nomor 1.
- Zakaria, Aditya Darmawan. 2022. *Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha diatas Hak Pengelolaan dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria*, Jurnal Notaire, Volume 5 Nomor 1, Februari.

**C. Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli Serdang, dan Karo.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Agraria danTata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah, Provinsi, Kabupaten dan Kota.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2021- 2041.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

**D. Wawancara:**

Wawancara dengan Bapak Abdul Rahim Lubis, S.H., M.Kn., Kepala Bidang Pengadaan Tanah & Pengembangan pada Kantor Pertanahan Provinsi Sumatera Utara.

**E. Website:**

<http://e-journal.uajy.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf>, diakses pada hari Jumat, 15 Juli 2022, pukul 19:49 WIB.

[www.bumn.go.id/ptpn2](http://www.bumn.go.id/ptpn2) diakses pada 12 Juli 2022, pukul 01.13 WIB.

<http://penataanruang.com>, diakses pada tanggal 12 Juli 2022, pukul 01.39 WIB.

[https://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal\\_online](https://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal_online). Diakses tanggal 6 april 2022 pukul 22.40 WIB

# Jurnal Law of Deli Sumatera

Jurnal Ilmiah Hukum

Volume 2, Number 2, Mei 2023

[ISSN : 2809-5847](https://doi.org/10.24127/law.v2i2.2809-5847)

**Diajukan** : 17/04/2023  
**Disetujui** : 07/05/2023  
**Dipublikasikan** : 07/05/2023

---

Kalo, Syafruddin. *Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat*, dikutip dari <http://www.academia.edu.com> diakses 13 Desember 2021.