

**STATUS TANAH ULAYAT ATAS HAK GUNA USAHA YANG TELAH
BERAKHIR
(BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021)**

Tamarine Camalia, Taupiqqurrahman
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
JL. RS, Fatmawati, Kota Jakarta Selatan, 12450, Indonesia
Email: tamarinecamalia@upnvj.ac.id

Naskah Diterima: 23-08-2021 Direvisi: 17-11-2021 Disetujui: 21-11-2021 Diterbitkan: 22-11-2021

DOI: 10.30596/delegalata.v%i%i.7784

How to cite:

Tamarine Camalia, Taupiqqurrahman (2021). "Status Tanah Ulayat Atas Hak Guna Usaha Yang Telah Berakhir (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021)". De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, volume 6 (2): p. 423-432

Abstrak

Peralihan status Tanah Ulayat daripada Hak Guna Usaha di atasnya menjadi polemik yang saat ini perlu untuk dibahas terlebih jika memicu adanya sengketa pertanahan antar keduanya dikemudian hari. Dalam hal ini ialah mengenai status Tanah ulayat jika Hak Guna yang terikat di atasnya sudah berakhir. Perbedaan akan batas waktu yang ada dalam regulasi memiliki ketidaksamaan sehingga menimbulkan persepsi yang berbeda. Tujuan penulisan ini menganalisis tentang tanah ulayat, penguasaan tanah dan hak guna usaha untuk memperjelas status tanah ulayat pada akhirnya. Dengan metode deskriptif kualitatif serta data sekunder berupa Studi Pustaka dan Peraturan Perundang-undangan hasil pembahasan yang diperoleh ialah Hak Guna Usaha yang telah berakhir masanya bila tanah yang digunakan ialah tanah yang memiliki hak ulayat sebelumnya maka, tanah tersebut kembali menjadi tanah ulayat yang dikelola oleh masyarakat. Memang dalam peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 menyebutkan tanah tersebut beralih menjadi tanah negara namun, yang dimaksud ialah bila hak pengelolaan sebelumnya digunakan untuk kebutuhan umum atau kepentingan negara.

Kata Kunci : Hak Guna Usaha, Tanah Ulayat, Penguasaan Tanah

Abstract

The transition of the status of the ulayat land from the land use rights on it is a polemic that currently needs to be discussed, especially if it triggers a land dispute between the two in the future. In this case, it is about the status of ulayat land if the use rights bound on it have expired. The differences in the time limits in the regulations have dissimilarities, giving rise to different perceptions. The purpose of this paper is to analyze ulayat land, land tenure, and usufructuary rights to clarify the status of ulayat land in the end. With qualitative descriptive methods and secondary data in the form of Literature Studies and Legislations, the results of the discussion obtained are Cultivation Rights which have expired, if the land used island that has previous customary rights, then the land returns to customary land managed by the community. Indeed, in government regulation number 18 of 2021 it is stated that the land will

be turned into state land, however, what is meant is if the management rights were previously used for public needs or the interests of the state.

Keywords : *Cultivation Right, Communal Land, Land Tenure*

PENDAHULUAN

Isu terkait tanah menjadi salah satu hal yang penting untuk diperbincangkan terlebih tanah ialah hal pokok yang sangat berguna untuk kehidupan. Kendati demikian isu yang beredar cukup beragam, yang terdekat yakni dilingkungan sekitar kita, contohnya isu terkait status tanah ulayat dimana diatas tanah tersebut terdapat suatu Hak Guna Usaha yang telah berakhir. Hal tersebut menjadi persoalan yang belum banyak terjadi namun cukup meresahkan pihak tertentu terutama mengenai status penguasaan tanah tersebut, apakah tetap kembali pada status tanah ulayat atau bahkan beralih menjadi tanah negara. Kasus terkait sudah pernah terjadi di daerah Kalimantan Selatan dimana Hak Guna Usaha atas suatu perkebunan menjadi perebutan oleh karena hak pada tanah telah berakhir dan status tanahnya belum jelas sehingga diperebutkan untuk kembali dijadikan sebagai tanah ulayat yang menimbulkan suatu klaim serta berujung pada sengketa (Pahlefi 2011). Menurut Putu Oka Ngakan, dalam bukunya yang berjudul *Dinamika Proses Desentralisasi Sektor Kehutanan di Sulawesi Selatan* (Ngakan et al. 2005) tanah ulayat diartikan sebagai tanah yang berada dalam kuasa bersama oleh masyarakat hukum adat. Yang pada pengaturan pengelolaannya dilakukan oleh ketua masyarakat hukum adat (penanggung jawab hukum adat), dan penggunaannya untuk anggota masyarakatnya dan orang luar. Jadi penguasaan yang dimaksud disini menjadi hak ulayat menurut hukum adat.

Studi kasus yang ada biasanya hanya membahas seputar dua hal. Pertama, terkait eksistensi tanah ulayat (Fillat 2018),(Rwa 2017),(Fitria 2013),(Hukum and Warmadewa 2020),(S.indonesia 1945). Kedua, Perlindungan hukum terhadap tanah ulayat yang bersengketa (Harahap 2020),(Usaha et al. 2001),(Hak and Manusia 2013),(Gayo 2018)(F 1967). Status Tanah Ulayat akibat berakhirnya Hak Guna Usaha dilihat dari persoalan hukum berdasarkan norma-norma dari peraturan perundang-undangan. Kajian yang ada cenderung hanya membahas hal-hal yang berkaitan dengan eksistensi dan perlindungan dari berbagai sisi baik Hukum Agraria, Hukum Adat ataupun Hukum secara umum namun tetap dikaitkan dengan persoalan kasus yang ada. Dengan begitu tulisan ini dimaksudkan untuk melengkapi perbendaharaan terkait studi status tanah ulayat namun dengan sedikit perbedaan yaitu dikaitkan dengan Hak Guna Usaha yang telah berakhir atau hapus karena habis masanya berdasarkan ketentuan peraturan yang baru, dengan tetap pada aspek normatif dan pendekatan yang sama dengan kajian yang telah ada.

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperjelas regulasi yang ada terkait status dan kasus yang terjadi yaitu perihal status tanah ulayat terhadap Hak Guna Usaha yang telah berakhir dengan spesifik yang akan menjawab dua pertanyaan: Pertama, bagaimana status tanah ulayat yang dijadikan Hak Guna Usaha setelah hak tersebut berakhir. Kedua, bagaimana regulasi yang mengatur hal ini, karena regulasi yang ada dianggap sumir dan cukup sulit untuk dilaksanakan. Kedua persoalan tersebut diharapkan dapat memberikan perspektif atas kasus yang akan ditimbulkan dan statusnya seobjektif mungkin. Selain itu tulisan ini dimaksudkan untuk memberikan jawaban atas kasus yang ada dimana regulasi yang mengaturnya belum sepenuhnya dapat menjawab atau memberikan solusi dengan secara gamblang. Terlebih harus diteliti dan dipahami betul-betul urgensi peraturan terkait agar tidak menimbulkan pemahaman atau keputusan yang salah.

Tulisan ini didasarkan pada argument bahwa bagaimana status Tanah ulayat bila Hak Guna Usahanya telah berakhir. Sangat tidak mungkin bila proses peralihan hak dapat menimbulkan sengketa jika sudah disepakati dan ditangani sesuai dengan prosedur serta peraturan perundang-undangan yang mengaturnya . Fakta menunjukkan sebaliknya yakni terdapat masalah yang timbul seperti sengketa dan atau perebutan Hak. Status kepemilikan setelah hak tersebut berakhir memang belum diketahui secara sah akan dimiliki secara hukum oleh pihak mana. Memang regulasi yang ada cukup memberikan gambaran mengenai kasus tersebut namun nyatanya proses pelaksanaan yang sulit dilakukan oleh sebab menimbulkan persepsi atau pengertian yang tidak seragam terlebih ambiguitas dari aturan yang telah ada. Oleh karena itu seolah-olah tidak terdapat regulasi yang jelas yang mengatur persoalan seperti ini sehingga perlu adanya kupas tuntas untuk mendapat kejelasan persoalan seperti ini.

METODE PENELITIAN

Status Tanah ulayat jika masa Hak Guna usahanya telah berakhir merupakan isu yang memiliki legal standing dan pengaturan di Indonesia. Masalah ini dianggap akan menimbulkan konflik pertanahan semakin banyak kedepannya terutama pada bidang Persengketaan Tanah. Kasus ini juga menjawab dan memperjelas mengenai status penguasaan dari tanah ulayat tersebut apakah nantinya akan jatuh dan tetap menjadi tanah ulayat milik masyarakat adat atau bahkan jatuh ketangan negara oleh sebab sebelumnya digunakan sebagai Hak Guna Usaha berdasarkan Peraturan yang baru.

Penelitian ini menggunakan data kualitatif bersifat sekunder. Berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan primer berasal dari Peraturan Perundang-undangan sedangkan bahan hukum sekunder berasal dari beberapa sumber Pustaka. Meski merupakan penelitian hukum, tulisan ini juga merujuk pada ilmu lain yakni tentang pertanahan (agraria) agar dapat memberi pendekatan beragam dan objektif dalam memandang sebuah persoalan dengan tetap pada pendekatan utama yakni yuridis normatif.

Pengumpulan data dilakukan dengan merujuk sumber-sumber Studi Pustaka baik cetak maupun digital. Sumber Pustaka adalah buku-buku hukum atau buku lain yang dipilih dengan cara melihat relevansi sumber Pustaka dengan topik yang dibahas. Sumber digital terdiri dari sumber yang berasal dari jurnal-jurnal maupun artikel yang dapat diakses secara daring. Seleksi sumber digital dilakukann dengan melihat pula relevansi bahasan dan kredibilitas penyedia sumber rujukan.

Analisis dalam tulisan ini bersifat deskriptif kualitatif. Yakni analisis dilakukan dengan cara memilih topik yang relevan dari berbagai sumber rujukan yang dikumpulkan dan kemudian diinterpretasi untuk mendeskripsikan perbedaan dalam memandang Hak Guna Usaha serta bagaimana proses penguasaan tanah ulayat menurut ketentuannya.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Penguasaan Tanah Ulayat

Dalam Hukum Agraria terlebih pada pengaturannya yakni Undang-undang Hukum Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tidak diatur secara jelas mengenai tanah ulayat, hanya terdapat pada Pasal 3 UUPA dimana disebutkan mengenai Hak Ulayat , itupun tidak dengan gamblang penjelasan yang ada, “Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa masyarakat hukum adat, sepanjang masih ada dalam kenyataannya, harus dilaksanakan secara selaras dengan kepentingan nasional dan kepentingan negara. Atas dasar persatuan bangsa, tidak boleh bertentangan dengan hukum dan ketentuan lain yang lebih tinggi, yaitu mempunyai hak dan kewajiban masyarakat hukum adat. Sehingga perlu didalami secara mendalam perihal hal-hal yang berkaitan dengan tanah

ulayat. Menurut Prof Boedi Harsono dalam bukunya *Hukum Agraria Indonesia* (Harsono 2016) Hak ulayat meliputi semua tanah yang berada pada lingkungan masyarakat hukum baik yang sudah dihaki ataupun belum dengan ketidakpastian akan batas wilayah hukum adat teritorialnya. Berbeda dengan itu Tanah Ulayat mendapat perhatian khusus yakni dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dikatakan bahwa Tanah ulayat adalah sebidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat adat tertentu (Jasimr 2018). Sedangkan adapula menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat disebutkan pula bahwasanya Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat adalah tanah persekutuan yang berada di wilayah masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada. Kurang lebih memang sama namun, dalam Peraturan Menteri terbaru terdapat kata “menurut kenyataannya masih ada” yakni tanah ulayat tersebut dan jelas ditujukan untuk kesatuan masyarakat adat.

Secara umum penguasaan dan kepemilikan tanah oleh masyarakat hukum adat, selain pengakuan atas keberadaan kepemilikan pribadi atas tanah, disebut juga tanah bersama (komunal), yang biasa disebut hak ulayat atas tanah, hak ulayat atas tanah yang terlibat dapat berupa segala bentuk perkebunan, padang rumput, pertanian, kuburan, sungai, kolam dan hutan (Syukur 2020). Terdapat Teori Penguasaan Tanah dalam Hukum Adat seperti yang ditulis pula oleh Dr St Laksanto Utomo dalam bukunya *Hukum Adat* (Utomo 2019) dijelaskan bahwa penggunaan tanah disini dimodifikasi oleh manusia untuk menciptakan suatu hal dilingkungan yang terbangun seperti, lapangan, pertanian, dan pemukiman. Dimana pembangunan itulah yang digunakan pula untuk fasilitas atau kepentingan umum yang tidak dapat dijelaskan pengertiannya (Shoffia 2013). Oleh sebab itu pengaturan dalam proses penguasaannya sendiri perlu dilakukan analisis, mengacu pada Bab II Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat mengenai proses penguasaan tanah ulayat disebutkan jika pelaksanaan hak ulayat dapat dilakukan bila masyarakat hukum adatnya masih ada dan sesuai dengan ketentuan hukum adat setempat. Dilanjutkan dengan syarat tidak hilangnya hak ulayat masyarakat adat apabila terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya dan merupakan warga negara Indonesia, kedua adanya tanah ulayat yang menjadi lingkungan hidup masyarakat adat setempat dan yang ketiga terdapat pengaturan mengenai pengurusan tanahnya. Jika syarat tersebut telah terpenuhi maka, proses penguasaan tanah dapat diproses. Namun, masalah terkait kontrol yang terjadi di masyarakat adat saat ini bisa dikatakan Pemerintah cenderung mengabaikan Perlindungan dan pengakuan hak ulayat masyarakat adat dan ini menjadi kekhawatiran yang cukup serius (Abby 2016). Di Indonesia sendiri hak penguasaan bukanlah menjadi hak milik (*egindom*), yakni setiap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikan sekaligus penguasaannya menjadi tanah milik Negara (Wibowo, 2014).

Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak atas tanah yang dimaksud dalam bunyi Pasal 4 ayat (1) di atas yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutang. Hak-hak lain yang tidak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang undang serta hak-hak yang sifatnya sementara (Agraria et al. 1945). Hak Guna Usaha yang diatur dalam Pasal 28 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau UUPA ialah hak untuk menguasai tanah

yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana disebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Lakburlawal 2016). Waktu yang diberikan untuk Hak Guna Usaha ialah 25 tahun dan dapat diperpanjang dengan maksimal sampai 60 tahun. Berbeda dengan perusahaan yang diberikan jangka waktu paling lama 35 tahun menurut ketentuan yang ada. Dengan begitu pemberian HGU ialah tanah yang memang dikuasai oleh negara atau bisa juga tanah ulayat milik masyarakat adat dengan prosedur atau tata cara sesuai perundang-undangan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 pasal 4 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah, tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah :

- a. Tanah yang dapat diberikan hak guna usaha adalah tanah negara.
- b. Apabila tanah yang diberikan hak guna usaha adalah tanah milik negara yang berada dalam kawasan hutan, maka hak guna usaha dapat diberikan setelah status kawasan hutan dari tanah yang bersangkutan dibatalkan. Pemberian hak guna usaha atas tanah yang telah dipakai hak tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku Pelaksanaan hak guna usaha hanya dapat dilakukan setelah pelepasan hak sebelumnya selesai sesuai dengan tata cara yang ditentukan oleh hukum dan peraturan yang berlaku.
- c. Apabila terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain di atas tanah yang diberikan hak atas guna usaha, dan keberadaannya berdasarkan hak yang sah, maka pemilik bangunan dan tanaman tersebut akan diberi ganti rugi dan termasuk dalam kepemilikan hak atas guna usaha yang baru.
- d. Ketentuan lain terkait lanjutan pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), diatur dengan keputusan Presiden (Taufik 2020).

Menurut Prof Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia (hal.212) Hak Guna Usaha termasuk dalam hak atas tanah yang memang jelas terdaftar namun bukan berarti hak tersebut menjadi hak kebendaan, Pendaftaran tidak mengubah hakikat dari Hukum Tanah Nasional yang jelas tidak terdapat penggolongan hak atas tanah dalam golongan hak yang juga tertuang dalam Hukum Barat. Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang sah terhadap hak yang nantinya dikuasakan mengenai hubungan antara seseorang atau badan hukum dan dalam hubungannya dengan pihak ketiga. Hak Guna Usaha dapat berakhir jika, Berakhirnya batas waktu yang ditentukan dalam keputusan hibah atau perpanjangan, Hak ini dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum berakhirnya batas waktu karena tidak melaksanakan kewajiban pemegang hak dan/atau melanggar ketentuan Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14 PP 40/1996; atau Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Pemegang hak dengan sukarela mengakhiri sebelum berakhirnya batas waktu, Pencabutan sesuai dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, Terlantar, Tanah dihancurkan, Apabila dalam jangka waktu 1 tahun hak guna usaha tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan oleh karena pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat untuk dapat memiliki hak guna usaha yakni warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan menetap di Indonesia.

Terdapat Kasus Sengketa terkait Tanah Ulayat yang di atasnya terikat Hak Guna Usaha

Pada prakteknya hal-hal terkait pada penguasaan tanah selalu diikuti oleh adanya klaim pengelolaan dari suatu tanah yang dikuasakan. Klaim yang dimaksudkan ialah jika tanah tersebut termasuk dalam tanah ulayat maka yang mengelola ialah masyarakat adat yang tinggal disekitar atau wilayah tanah yang dikuasakan termasuk pula hak tanah di atasnya. Perbedaan yang signifikan terjadi ketika terdapat kasus yang muncul bahwa terjadi sengketa

antara Tanah Ulayat saat Hak Guna Usaha terikat diatas tanah tersebut dimana, seharusnya kembali ke masyarakat adat oleh sebab tanah ulayat beralih menjadi tanah negara sehingga menimbulkan adanya sengketa pertanahan masyarakat dengan pengelola Hak Guna Usaha yang pada saat itu bermasalah pada proses perpanjangan. Tanah Ulayat yang disengketakan dalam perkara ini ialah milik masyarakat adat Kalimantan Selatan dengan Hak Guna Usaha diatasnya yakni Perkebunan Sawit. Dalam artian tanah ini memiliki makna martabat dan harga diri dari kaum adat tersebut. Hal ini terbukti dalam perkara bahwa masyarakat telah bertahun-tahun mengelola dan menikmati hasil dari perkebunan tersebut (Abby 2016).

Bagaimana kelanjutannya bila diatasnya terdapat Hak Guna Usaha yang peralihannya diberikan kepada perusahaan dan tidak kembali ke masyarakat melainkan menjadi tanah negara, maka dari itu kesinambungan masyarakat wilayah sekitarnya menjadi terancam. Disisi lain hal yang terkait didalamnya tidak diikuti oleh pemahaman akan dasar-dasar hukum yang telah ada terkait status tanah ulayat bilamana diatasnya terdapat Hak Guna Usaha yang dapat menimbulkan perkara serius dikemudian hari. Pentingnya mengetahui dasar hukum atas suatu tanah terutama tanah ulayat menjadi hal pertama yang wajib diketahui oleh masyarakat bahkan Perusahaan yang ingin peralihannya menggunakan Hak Guna Usaha.

Pembaruan Regulasi

Indonesia menetapkan dalam konstitusinya bahwa negara berdasarkan hukum bukan negara kekuasaan, jadi tentu saja dalam setiap peraturan perundang-undangan harus mencakup dan menjamin pengakuan hak-hak warga negara, termasuk pula didalamnya hak-hak masyarakat adat. Hak ulayat yang dimaksud disini ialah termasuk hak atas tanah/air dan hak atas tanah, termasuk tumbuhan/hutan dan hasil tumbuh-tumbuhan/hutan yang menyertainya, termasuk binatang (Abby, F.Achmadi 2016).

Hak Ulayat memiliki aturan hukum yang mengatur hubungan masyarakat hukum adat dengan wilayahnya dimana sumber daya alam tersebut berada, dan memiliki lembaga sendiri untuk mengawasi pengelolaan tanah adat dengan tingkat penggunaan masyarakat menjalankan hak ulayat sebagai anggota kelompok masyarakat hukum adat wilayah dan silsilah. Setiap orang berhak untuk mengontrol dan memanfaatkan sebagian tanah milik bersama untuk memenuhi kebutuhannya. Penguasaan hak dapat berlangsung dalam jangka waktu tertentu, dan dapat mencapai batas waktu. Tidak ada kewajiban untuk menguasai dan menggunakan secara kolektif/individu, tetapi bisa dilakukan asalkan terlibat keinginan. Kalaupun ada hak perseorangan, bukan berarti tanah itu milik pribadi sendiri melainkan harus disadari bahwa yang dikuasai dan digunakan adalah Tanah bersama. Inti dari penguasaan ini mengandung elemen Persatuan (Lakburlawal 2016).

Banyak regulasi yang ada terkait permasalahan Tanah Ulayat dengan Hak Guna Usaha yakni Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-undang Nomor 40 Tahun 1996 dan paling terbaru yakni turunan dari Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yaitu Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 dimana didalamnya mengatur batas akhir atau hapusnya Hak Guna Usaha yang ketiganya memiliki perbedaan. Pertama dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA pada pasal 29 berbunyi:

- (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.

Kedua, dalam Undang-undang Nomor 40 Tahun 1996 masa berakhir atau hapusnya Hak Guna Usaha yakni pada Pasal 8 ayat (1) dan (2):

- (1) Hak guna usaha yang diberikan dalam Pasal 6 sampai dengan 35 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 25 tahun.
- (2) Setelah hak guna usaha habis dan diperpanjang sesuai dengan ayat pertama, pemegang hak dapat memberikan pembaruan hak untuk tanah yang sama

Sedangkan pada Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Pasal 127 diturunkan pada Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Pasal 22 ayat (1):

- (3) Diberikan hak guna usaha paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, perpanjangan paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, dan diperbarui paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

Pembaruan yang ada mengakibatkan penambahan jumlah tahun dimana maksimal sebelumnya 85 tahun, yang baru yaitu kurang lebih menjadi 95 tahun lamanya oleh sebab adanya penambahan kata Pembaruan dalam 2 peraturan terakhir. Pada UUPA tidak mencantumkan keterangan pembaruan masa Hak Guna Usaha apabila haknya telah berakhir hanya saja cukup dengan diperpanjang. Faktanya dalam pengimplementasian suatu permasalahan akan menggunakan atau merujuk pada pembaruan di Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 yang sudah jelas pula didalamnya menjelaskan lebih rinci dalam hal jangka waktu Hak Guna Usaha.

Pengimplementasian dalam hal ini ialah tanah ulayat yang diberikan Hak Guna Usaha akan kembali pada masyarakat adat atau menjadi tanah negara. Tanah ulayat sendiri dalam masyarakat adat memiliki arti penting bukan hanya sekedar tanah yang mereka tempati sebagai tempat tinggal atau hanya tanah turun-temurun melainkan tanah sebagai penghidupan oleh sebab mereka mendapat penghasilan untuk keberlangsungan hidup sebagian besar dari tanah tersebut, bila tanahnya dialihkan menjadi Hak guna usaha maka secara otomatis tanah tersebut beralih pengelolaannya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Pada Pasal 22 ayat (2 dan 3) Peraturan terbaru yakni Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 dijelaskan bahwa:

- (2) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna usaha kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau tanah Hak Pengelolaan.

Dengan maksud bahwa setelah masa hak guna usaha berakhir yakni 35 tahun dapat diperpanjang dan diperbarui masing-masing 25 tahun serta 35 tahun dengan total jangka waktu yang diberikan 95 tahun. Setelah itu jika tidak adanya pengelolaan lebih lanjut pada tanah ulayat tersebut atau bahkan terlantar maka akan beralih menjadi tanah negara karena dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian seperti kasus yang terjadi di Jawa Barat bahwa terdapat tanah hak guna usaha yang telah berakhir namun, tetap dikuasai oleh pihak swasta dan merugikan masyarakat terutama petani yang sebelumnya mengelola tanah tersebut serta masalah-masalah lain yang akan timbul dikemudian hari tanpa ada kejelasan yang pasti terkait lahan Hak Guna Usaha yang telah berakhir. Kemudian diperjelas kembali pada ayat (3),

- (3) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, tanahnya masih sesuai dengan rencana tata

ruang, tidak dipergunakan cian/atau direncanakan untuk kepentingan umum, sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Dengan begitu menurut penjelasan diatas, tanah yang masih aktif dikelola atau dimanfaatkan oleh masyarakat tidak dapat beralih menjadi tanah negara kecuali tanah tersebut habis karena jangka waktu habis, terlantar dan tidak produktif, digunakan untuk kepentingan umum, musnah atau hilang oleh sebab bencana alam serta yang terakhir kembali pada pemiliknya. Berdasarkan pada peraturan diatas ialah jika tanah yang semula merupakan tanah ulayat masyarakat adat maka, akan beralih menjadi tanah negara. Pengertian tanah ulayat tidak ditemukan dalam UUPA namun dapat ditemukan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman penyelesaian masalah hak ulayat dalam masyarakat hukum adat, yang menjelaskan tanah ulayat adalah tanah yang hak ulayatnya (pengelolaan) dimiliki oleh masyarakat hukum adat. Sedangkan masyarakat hukum adat adalah sekumpulan orang yang terikat oleh tatanan hukum adat di daerah tertentu, sebagai rakyat bersama dari kesamaan hukum, karena tempat tinggal yang dekat atau berdasarkan keturunan. Dengan keluarnya Peraturan Nomor 5 Tahun 1999 adalah sebagai bukti adanya pengaturan lebih lanjut terkait tanah dan juga hak ulayat masyarakat adat.

Jika menilik dari pasal yang mengatur Hak Guna Usaha dalam Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 secara jelas maka, status hak guna usaha atas tanah ulayat dari masyarakat hukum adat setelah berakhirnya jangka waktu atau hak guna usaha dicabut menurut hukum, tanah yang dibebaskan akan dikembalikan atau beralih menjadi tanah negara. Dengan begitu, merujuk pada substansinya pula, yang berarti sama halnya dengan UUPA dan Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 yakni tanah hak guna usaha yang telah berakhir jangka waktunya kembali menjadi tanah negara dengan catatan yang telah dijelaskan diatas namun dengan adanya perbedaan pada perpanjangan total jangka waktu yakni 95 tahun atau lebih lama 10 tahun dari pengaturan sebelumnya.

KESIMPULAN

Adanya perubahan regulasi dimana pengaturan tanah ulayat maupun Hak Guna Usaha tidak dijelaskan secara jelas dan terperinci menyebabkan perbedaan persepsi atau pendapat mengingat bentuk penafsiran setiap individu berbeda. Terlebih persepsi tersebut pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu baik persengketaan atau masalah lain. Bukan tidak mungkin pasti terdapat salah satu pihak yang dirugikan akibat pengambilan kebijakan atas suatu pengaturan dimana tidak dipertimbangkan dengan baik atau secara tidak langsung dengan tidak memperhatikan aspek-aspek terkait didalamnya. Oleh karena itu penyeragaman penafsiran diperlukan untuk menciptakan suatu hasil yang seragam pula. Dalam hal ini tanah ulayat yang beralih fungsi menjadi tanah atas Hak Guna Usaha baik untuk kepentingan swasta maupun umum dapat menimbulkan perkara pada akhirnya bila ketentuan atau pengaturan yang ada tidak mengatur dengan jelas terlebih atas pembaruan-pembaruan yang ada dan cukup dinamis. Menurut peraturan sebelumnya yakni pada UUPA dan PP no 40 tahun 1996 menyebutkan bahwa setelah Hak Guna Usaha berakhir maka, tanah tersebut beralih menjadi tanah negara. Sama halnya dengan isi atau substansi dalam Peraturan terbaru yakni turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang didalamnya terdapat pasal terkait pengaturan Hak Guna Usaha secara jelas tidak banyak yang berubah yaitu status tanah ulayat yang juga akan beralih menjadi tanah negara.

SARAN

Berdasarkan yang telah dijelaskan diatas perlu adanya penjelasan mengenai undang-undang yang mengatur terkait tanah ulayat dan hak guna usaha dengan harapan hal-hal terkait

permasalahannya dapat terselesaikan dengan jelas dan tepat tanpa menimbulkan persengketaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abby, F. Achmadi, Ifrani. 2016. "LAPORAN HASIL AKHIR PENELITIAN SENGKETA PERTANAHAN HAK MASYARAKAT ADAT DENGAN HAK GUNA USAHA (HGU) PERKEBUNAN SAWIT DI KALIMANTAN SELATAN TIM PENGUSUL Ketua : Dr . Fat ' Hul Achmadi Abby , S . H . , M . H . NIDN : 0024055706 Anggota : Ifrani , S . H . M ." (November).
- Abby, F. 2016. "Sengketa Pertanahan Hak Masyarakat Adat Dengan Hak Guna Usaha (Hgu) Perkebunan Sawit Di Kalimantan Selatan." *Al-Adl* 8(3): 225070.
- Agraria, Hukum et al. 1945. "Supriadi, Hukum Agraria , Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm.3. H.M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hlm.9."
- F, Keifer GEffenberger. 1967. "Angewandte Chemie International Edition, 6(11), 951–952." *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952.: 1–21.
- Fillat, Mathilde Tania. 2018. "TANAH ULAYAT SEBAGAI SIMBOL EKSISTENSI ADAT-ISTIADAT: Studi Kasus Tentang Konflik Tanah Ulayat Di Perbatasan Republik Indonesia (RI) Dan Republik Demokratik Timor Leste (RDTL) Segmen Bijael Sunan/Oelnasi." 13: 44–58.
- Fitria. 2013. "Journal of Chemical Information and Modeling." *Journal of Chemical Information and Modeling* 53(9): 1689–99.
- Gayo, Ahyar Ari. 2018. "Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi Kasus Di Provinsi Aceh Khususnya Kabupaten Bener Meriah) (Legal Protection For Title Over Customary Land (Case Study In The Province Of Aceh In Particular, The Regency Of Bener Meriah))." *De Jure jurnal penelitian hukum* 18(3): 15.
- Hak, Perspektif, and Asasi Manusia. 2013. "Maramis M.R : Kajian Atas « Vol.XXI/No.4/April-Juni /2013 Edisi Khusus." (4): 98–110.
- Harahap, ALFF. 2020. *Perlindungan Hukum Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Stabat)*.
- Harsono, Prof Boedi. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. 1st ed. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Hukum, Fakultas, and Universitas Warmadewa. 2020. "Eksistensi Tanah Adat Dan Masalahnya." 4(1).
- Jasimr, Jasmir. 2018. "Pengembalian Status Hukum Tanah Ulayat Atas Hak Guna Usaha." *Soumatera Law Review* 1(1): 92.
- Lakburlawal, Mahrita Aprilya. 2016. "Akses Keadilan Bagi Masyarakat Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Yang Diberikan Hak Guna Usaha." *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata* 2(1): 59–75.

- Ngakan, Putu Oka et al. 2005. *Dinamika Proses Desentralisasi Sektor Kehutanan Di Sulawesi Selatan*. Bogor: CIFOR : BOGOR.
- Pahlefi, P. 2011. "Sengketa Tanah Hgu Antara Pt. Pagilaran Dengan Petani Di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah." *Jurnal Ilmu Hukum Jambi* 2(2): 43262.
- Rwa, Mas. 2017. "Eksistensi Tanah Adat Di Bali Dan Problematika Hukum Dalam Pengembangan Investasi." *Kertha Patrika* 39(2): 108.
- Shoffia, R. 2013. "Pencabutan Hak Atas Tanah Sebagai Upaya Terahir Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 9(2).
- Syukur, Muhammad. 2020. "Analisis Yuridis Permenag Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Eksistensi Hak Ulayat Dalam Hukum Agraria Nasional." *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 26(8): 951-65.
- Taufik, Nur Fadhilah Amir. 2020. "Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora." *KAMBOTI: Jurnal Sosial dan Humaniora* 1(1): 75-84.
- Usaha, Hak Guna et al. 2001. "Socio Legal ."
- Utomo, Dr St Laksanto. 2019. *Hukum Adat*. 1st ed. Depok: Rajawali Pers.