

## **ANALISIS HUKUM TERHADAP TIMBULNYA HAK SEWA ATAS TANAH BERSTATUS HAK GUNA USAHA (HGU) DITINJAU DARI PERSPEKTIF UUPA DAN PERATURAN AGRARIA**

**Dea Amelia Ritonga<sup>1</sup>, Hisar Siregar<sup>2</sup>**

[<sup>1</sup>, <sup>1</sup>dea.ritonga@student.uhn.ac.id](mailto:dea.ritonga@student.uhn.ac.id), [<sup>2</sup>, <sup>2</sup>hisarsiregar@uhn.ac.id](mailto:hisarsiregar@uhn.ac.id)

**Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen Medan**

### **Abstrak**

Tanah memegang peranan yang sangat strategis dalam tatanan hukum agraria di Indonesia. Hal ini tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa tanah tidak hanya diposisikan sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga sebagai instrumen untuk memenuhi fungsi sosial. Salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA adalah Hak Guna Usaha (HGU), yaitu kewenangan untuk memanfaatkan tanah negara bagi kegiatan pertanian, perkebunan, maupun perikanan dalam jangka waktu tertentu. Dalam pelaksanaannya, pemegang HGU kerap melakukan penyewaan tanah kepada pihak ketiga, yang kemudian memunculkan persoalan hukum terkait legalitas hubungan sewa-menyewa atas tanah berstatus HGU dan jaminan hukum bagi para pihak yang terlibat.

**Kata Kunci:** Hak Guna Usaha (HGU), Hak Sewa, UUPA, Jaminan Hukum, Hukum Agraria.

### **Abstract**

*Land holds a highly strategic position within Indonesia's agrarian legal system, as reflected in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution and Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law (UUPA). These regulations emphasize that land is not merely an economic asset but also a means to realize its inherent social function. One of the land rights governed under the UUPA is the Right to Cultivate (Hak Guna Usaha/HGU), which grants the authority to utilize state land for agricultural, plantation, or fisheries activities for a specified period. In practice, HGU holders frequently lease part or all of their land to third parties, resulting in legal issues concerning the validity of lease agreements on HGU land and the extent of legal protection afforded to the involved parties.*

**Keywords:** Right To Cultivate (HGU), Lease Rights, UUPA, Legal Protection, Agraria Law.

### **PENDAHULUAN**

Tanah ialah hal yang krusial bagi warga Indonesia, karena beberapa bagian warga Indonesia bergantung pada untuk mencari nafkah. Tanah telah menjadikan kebutuhan dasar terpenting bagi manusia sejak mereka diciptakan. Tanah juga dapat dikembangkan melalui lahan bisnis dalam bagian ruang lingkup tanah dan program dalam kemasyarakatan.<sup>3</sup> Hak Guna Usaha bersifat terbatas, baik dari segi jangka waktu maupun peruntukannya, dan tidak dapat diperlakukan seperti hak milik. Namun dalam praktiknya, pemegang HGU seringkali menyewakan tanah yang dikuasainya kepada pihak ketiga, baik untuk kepentingan yang sejalan dengan peruntukan HGU maupun yang berbeda dengan peruntukan semula. Kontrak tersebut, meskipun sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, sering kali menimbulkan problematika hukum dalam perspektif agraria. Hal ini karena UUPA dan peraturan pelaksanaannya tidak mengatur secara eksplisit mengenai kedudukan hak sewa atas tanah HGU. Akibatnya, penyewa sering berada dalam posisi lemah ketika terjadi pengakhiran HGU, pencabutan hak, atau perubahan status tanah. Bahkan dalam banyak kasus, kontrak tidak dicatatkan dalam sistem pendaftaran tanah sehingga tidak memberi jaminan hukum terhadap pihak ketiga.<sup>8</sup> Dalam Pasal 28 UUPA menjelaskan bahwa HGU memberi

kewenangan pada pemegangnya untuk mengelola tanah. HGU memiliki ciri khas sebagai hak yang bersifat turunan dari kewenangan negara, diberikan untuk jangka waktu terbatas. Ketentuan tersebut sejalan dengan amanat konstitusi yang menjadi dasar pengaturan dalam UUPA, yaitu untuk menetapkan hak atas tanah bagi individu sesuai dengan tujuan dan manfaat penggunaannya. Dengan demikian, setiap bentuk kepemilikan atau penguasaan tanah yang melampaui batas yang telah ditetapkan secara tegas dianggap bertentangan dengan asas-asas dasar yang telah dirumuskan dalam peraturan tersebut.

Ketentuan ini dianggap sebagai upaya menyelaraskan jaminan terkait tanah (yang merupakan bagian penting dari UUPA) dengan tatanan konstitusional yang mendasari UUPA; bahwa Negara memberikan hak atas tanah tersebut relevan dengan tujuan yang ingin dicapai. Dengan demikian, penguasaan dan penguasaan tanah di luar ketentuan yang telah ditetapkan tidak diragukan lagi bertentangan dengan asas-asas yang berlaku. Hak pengelolaan berdasarkan hak untuk melaksanakan, beberapa konsep yang akan diberikan pada tanah milik negara berdasarkan ketentuan yang selanjutnya akan dialihkan menurut klausul ini kepada yang memiliki hak mengelola. Pengalihan ini, sesuai dengan kewenangan untuk "merancang" penggunaan hubungan pertanahan dan memilih bentuk hukum yang sesuai untuk penggunaannya atau sebagai subjek yang seringkali tidak dijelaskan tetapi sebenarnya merupakan faktor pengendali yang menentukan yang dikonseptualisasikan oleh manajemen steta (menurut Gamela). Dengan demikian, penting untuk dilakukan analisis timbulnya sewa berstatus HGU dalam peraturan agraria, guna menemukan asas kebebasan berkontrak.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menerapkan analisis yuridis normatif. Tujuannya adalah untuk memberikan tinjauan umum mengenai justifikasi hukum atas pembentukan Peraturan Pemerintah 18/2021, yang membahas masalah izin pengelolaan HGU. Karena peraturan tersebut menetapkan bahwa HGU hanya dapat diberikan di atas tanah milik negara, peraturan ini tercakup dalam UUPA. Meskipun demikian, peraturan baru tersebut memperbolehkan HPL untuk memberikan HGU.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pengaturan Hukum mengenai Timbulnya Hak Sewa atas Tanah Berstatus HGU Ditinjau dari UUPA dan Peraturan Agraria**

HGU tertuang dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UU No 5 Tahun 1960 tentang UUPA. HGU memberikan hak kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah yang berada di bawah penguasaan langsung negara dalam jangka waktu panjang. Oleh sebab itu, pemegang HGU hanya dapat berasal dari subjek hukum tertentu.<sup>11</sup> PP Nomor 40 Tahun 1996 (PP 40/1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai merupakan aturan pelaksana yang merinci ketentuan mengenai HGU sebagaimana diamanatkan oleh UUPA. Dalam PP tersebut diatur berbagai aspek terkait HGU, mulai dari proses pengadaan dan pendaftarannya, jangka waktu berlakunya, ketentuan mengenai peralihan hak (dengan persyaratan tertentu), proses pembaruan, hingga sebab-sebab hapusnya hak tersebut. Mengingat HGU merupakan hak yang diberikan negara dengan maksud mendukung penyelenggaraan kegiatan usaha tertentu, pengaturannya memiliki sifat yang ketat dan terarah., peraturan pelaksana memberi batasan administratif yang mempengaruhi kemungkinan pemanfaatan melalui kontrak sewa, misalnya syarat-syarat peralihan dan kewajiban pemegang hak untuk mengusahakan tanah sesuai tujuan. Dengan demikian setiap tindakan pemanfaatan oleh pemegang HGU (termasuk sewa) perlu diperhatikan aspek administratif dan perizinan yang diatur dalam PP dan peraturan kantor pertanahan.<sup>12</sup> Secara normatif, UUPA tidak secara langsung Pemberian hak sewa atas tanah berstatus HGU juga diatur dalam PP 40 Tahun 1996 yang mengatur Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan

Hak Pakai. Namun, sesuai dengan Pasal 34 ayat (1) dijelaskan bahwa tanah HGU dapat dijamin dengan hak tanggungan dan dapat menjadi objek sewa, sepanjang tidak mengubah status fungsi dalam pokok HGU itu sendiri.<sup>13</sup> Dari perspektif hukum agraria, hubungan sewa atas tanah HGU merupakan bentuk pemanfaatan sekunder terhadap hak atas tanah. Oleh karena itu, secara konseptual, hak sewa atas tanah HGU tidak menimbulkan hak kebendaan baru sebagaimana halnya hak milik atau hak guna bangunan, melainkan hanya bersifat perikatan antara para pihak.<sup>15</sup> Pada prinsipnya, tanah dengan status HGU tidak dapat disewakan secara bebas tanpa izin, karena HGU bukan hak milik pribadi, melainkan hak untuk mengusahakan tanah negara. Namun, dalam praktiknya, pemegang HGU sering melakukan kerja sama operasional atau kontrak-menyewa dengan pihak lain untuk pemanfaatan sebagian tanahnya. Menurut Pasal 41 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996, pemegang HGU dapat mengalihkan sebagian hak pemanfaatan melalui kerja sama dengan pihak ketiga dengan izin dari pejabat yang berwenang sepanjang tidak mengubah fungsi pokok tanah tersebut.<sup>16</sup> Dari sisi Peraturan Agraria, setiap peralihan atau kerja sama pemanfaatan tanah HGU wajib mendapat persetujuan tertulis dari Menteri ATR/BPN. Hal ini dimaksudkan agar negara tetap dapat mengontrol penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya.<sup>19</sup>

Dengan demikian, hak sewa atas tanah HGU timbul secara sah apabila memenuhi tiga syarat utama, yaitu:

1. Adanya kontrak-menyewa yang jelas dan tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA.
2. Mendapatkan izin tertulis dari pejabat berwenang (Menteri ATR/BPN)
3. Tidak mengubah fungsi dan peruntukan tanah HGU sesuai dengan izin awal pemberian HGU.

Apabila hak sewa atas tanah HGU dilakukan tanpa izin dari pemerintah, maka akan menjadi pelanggaran administratif dan berpotensi menyebabkan pembatalan HGU. Berdasarkan PP No. 40 Tahun 1996, HGU dicabut jika pemegang hak melanggar klausula yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan atau tidak melaksanakan kewajibannya.<sup>20</sup> Lebih lanjut, MA dalam Putusan Nomor 264 K/TUN/2018 menegaskan bahwa setiap bentuk perjanjian kerja sama pemanfaatan tanah HGU tanpa izin dari Menteri ATR/BPN tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan.<sup>21</sup> Dapat disimpulkan timbulnya hak sewa tanah berstatus HGU harus tunduk pada ketentuan agraria nasional, dan setiap penyimpangan tanpa izin negara dapat menimbulkan konsekuensi hukum, baik secara administratif maupun perdata.<sup>22</sup>

### **Mekanisme Jaminan hukum bagi Pihak yang Terlibat dalam Kontrak atas Tanah Hak Guna Usaha**

#### **Pengantar Jaminan hukum dalam Hubungan Sewa Tanah HGU**

Dalam praktiknya, muncul fenomena pemegang HGU yang menyewakan sebagian atau seluruh tanah HGU pada pihak ketiga. Tindakan ini menimbulkan perdebatan hukum mengenai keabsahan dan jaminan hukum bagi para pihak, mengingat HGU bukan hak milik mutlak, melainkan hak atas tanah negara yang memiliki batasan penggunaan serta pengawasan Administratif dari Pemerintah. Oleh karena itu, mekanisme jaminan hukum harus mampu menjaga keseimbangan antara kepentingan pemegang HGU, penyewa dan Negara sebagai pemegang hak atas tanah yang sah.<sup>24</sup>

#### **Dasar Hukum Perlindungan dalam Kontrak atas Tanah HGU**

Pasal 41 ayat (2) huruf b PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai Tanah menyebutkan bahwa pemegang HGU boleh mengalihkan sebagian haknya kepada pihak lain dalam bentuk kerja sama atau perjanjian lain setelah memperoleh izin dari Menteri Agraria/Kepala BPN.<sup>26</sup>

Dengan demikian, secara hukum kontrak tanah HGU dimungkinkan sepanjang memperoleh izin dari instansi berwenang, dan tidak mengakibatkan peralihan hak kepemilikan atas tanah. Di sinilah letak pentingnya jaminan hukum baik terhadap pihak pemegang HGU maupun penyewa agar tidak timbul kerugian atau pelanggaran terhadap

prinsip hukum agraria nasional.<sup>27</sup>

### **Bentuk Jaminan hukum Preventif**

Bertujuan untuk mencegah sengketa antara para pihak dengan cara menetapkan rambu-rambu hukum sebelum perjanjian dilakukan. Bentuk jaminan hukum preventif dalam konteks sewa tanah HGU antara lain meliputi:<sup>28</sup>

#### **1. Pengaturan dalam Klausul Perjanjian**

Sebelum perjanjian dilaksanakan, para pihak wajib menuliskan hak kewajibannya secara jelas dalam perjanjian. Klausul perjanjian harus memuat hal-hal seperti jangka waktu sewa, batasan penggunaan tanah, kewajiban pemeliharaan, mekanisme pembayaran, serta penyelesaian sengketa.<sup>29</sup> Asas freedom of contract harus dijalankan sejalan dengan asas good faith, agar tidak menimbulkan ketidakadilan atau merugikan pihak lain menimbulkan penyalahgunaan posisi dominan dari salah satu pihak.

#### **2. Izin dari Pemerintah**

Perlindungan preventif diwujudkan dalam mekanisme perizinan. Pemegang HGU wajib memperoleh izin dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebelum menyewakan tanahnya. Hal ini diatur dalam Pasal 34 PP No. 40 Tahun 1996, yang mengharuskan adanya pengawasan pemerintah agar perjanjian tidak bertentangan dengan fungsi sosial tanah serta kepentingan umum.<sup>30</sup>

#### **3. Pendaftaran dan Pengawasan Administratif**

Pemerintah melalui Kantor Pertanahan berwenang melakukan pendaftaran terhadap kontrak HGU, untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak.<sup>31</sup> Pendaftaran ini berfungsi agar setiap pihak ketiga mengetahui adanya hubungan hukum sewa-menyewa atas tanah tersebut, sekaligus sebagai bentuk perlindungan administratif negara.<sup>32</sup>

### **Bentuk Jaminan hukum Represif**

Selain jaminan hukum yang bersifat preventif, jaminan hukum dalam bentuk represif diberikan untuk menangani dan menyelesaikan permasalahan yang telah terjadi.<sup>33</sup>

#### **1. Mekanisme Penyelesaian Sengketa**

Apabila terjadi perselisihan, penyelesaian dapat ditempuh melalui tiga jalur:

- a. Negosiasi dan Mediasi yang menjadi langkah pertama untuk mencapai kesepakatan damai;<sup>34</sup>
- b. Arbitrase sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.<sup>35</sup>
- c. Penanganan Sengketa Melalui Jalur PN, apabila tidak tercapai kesepakatan.<sup>36</sup>

Pengadilan memiliki kewenangan untuk memutus keabsahan kontrak dan menetapkan bentuk ganti kerugian yang proporsional sesuai Prinsip pacta sunt servanda menyatakan bahwa perjanjian punya kekuatan mengikat seolah-olah menjadi undang-undang bagi mereka

#### **2. Perlindungan bagi Penyewa (Lessee)**

Penyewa memperoleh jaminan hukum agar tetap dapat menggunakan tanah sesuai kesepakatan sepanjang tidak melanggar ketentuan izin atau fungsi tanah. Pemerintah wajib menjamin bahwa penyewa tidak dirugikan secara sepihak oleh pemegang HGU selama perjanjian masih berlaku.<sup>37</sup>

#### **3. Perlindungan bagi Pemegang HGU**

Pemegang HGU sebagai pemegang hak utama atas tanah juga berhak atas jaminan hukum untuk mencegah penyalahgunaan tanah oleh penyewa.<sup>38</sup> Jika penyewa menggunakan tanah di luar tujuan yang diperjanjikan (misalnya mengalihfungsikan lahan pertanian menjadi industri tanpa izin), maka pemegang HGU dapat mengajukan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.<sup>39</sup>

### **Jaminan hukum Negara sebagai Pemegang Hak Tertinggi**

Setiap bentuk perjanjian atas tanah termasuk tanah HGU tidak boleh menghilangkan kewenangan negara untuk mengatur peruntukan dan penggunaannya.<sup>40</sup> Negara

berkepentingan untuk memastikan sewa-menyewa tanah HGU sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA.<sup>41</sup> Apabila kontrak justru menyebabkan penyimpangan terhadap fungsi sosial, pemerintah berwenang mencabut izin HGU atau membatalkan kontrak tersebut.<sup>42</sup>

### **Studi Kasus**

Dalam praktiknya, sejumlah kasus menunjukkan lemahnya jaminan hukum terhadap pihak penyewa tanah HGU karena perjanjian sering kali tidak memperoleh izin dari ATR/BPN, atau karena penyewa tidak memahami batasan hukum atas tanah negara.<sup>43</sup> Misalnya, dalam kasus sengketa antara PT Pertiwi Lestari dengan CV Bumi Hijau (Putusan MA No. 2345 K/Pdt/2020), MA menyatakan kontrak tanah HGU tanpa izin dari instansi berwenang adalah batal demi hukum, karena bertentangan dengan peraturan agraria. Kasus ini menegaskan pentingnya izin pemerintah dan kepastian hukum dalam melindungi kedua belah pihak. Di sisi lain, perlindungan terhadap penyewa dapat diperkuat dengan klausul arbitrase dan pengawasan administratif agar tidak menimbulkan kerugian secara ekonomi maupun hukum.

### **2. Analisis Hukum Hubungan Antara HGU dan Hak Sewa**

Berdasarkan kontrak-menyewa, tanpa memberikan kepemilikan atau hak penguasaan permanen<sup>44</sup> Meskipun keduanya sama-sama memberi kewenangan menggunakan tanah, HGU bersumber dari pemberian negara, sedangkan hak sewa lahir dari perjanjian perdata antar pihak.<sup>45</sup> Hal inilah yang menimbulkan persoalan hukum ketika tanah berstatus HGU dijadikan objek sewa, baik kepada pihak ketiga maupun dalam konteks sub-sewa. Secara normatif, timbul pertanyaan

#### **Analisis Yuridis: Apakah Tanah HGU Dapat Disewakan kepada Pihak Ketiga**

Dalam praktik, banyak perusahaan perkebunan pemegang HGU yang melakukan kontrak lahan kepada pihak ketiga untuk penggunaan yang berbeda, seperti pembangunan gudang, infrastruktur, atau kegiatan ekonomi lainnya.<sup>48</sup> Namun, hal tersebut dapat menimbulkan masalah hukum apabila.<sup>49</sup>

1. Penyewaan dilakukan tanpa izin dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Menteri Agraria;
2. Penggunaan lahan sewa tidak sesuai dengan fungsi dan peruntukan HGU;
3. Menyebabkan peralihan penguasaan yang bertentangan dengan asas fungsi sosial tanah.

Menurut Boedi Harsono, kontrak di atas tanah HGU sah sepanjang tidak mengubah status hukum tanah dan tidak bertentangan dengan tujuan pemberian HGU, karena HGU bukan hak milik mutlak melainkan hak untuk mengusahakan<sup>50</sup>. Artinya, pemegang HGU dapat menyewakan sebagian lahannya dengan perjanjian perdata, tetapi hanya dalam lingkup pemanfaatan, bukan penguasaan.<sup>51</sup>

#### **Hubungan dan Batasan Antara HGU dan Hak Sewa**

Secara konseptual, hubungan antara HGU dan hak sewa dapat dijelaskan sebagai hubungan derivatif, yakni hak sewa dapat lahir dari hak HGU apabila disepakati secara sah oleh pemegang HGU dan pihak penyewa.<sup>52</sup> Namun hubungan ini tunduk pada batasan hukum berikut:

1. Batasan Substantif: Penyewaan tidak boleh mengubah fungsi dan peruntukan tanah yang ditetapkan dalam keputusan pemberian HGU<sup>53</sup>.
2. Batasan Waktu: Masa sewa tidak boleh melebihi masa berlaku HGU, karena setelah HGU berakhir, seluruh hak turunan di atasnya juga berakhir<sup>54</sup>.
3. Batasan Administratif: Kontrak wajib didaftarkan di kantor pertanahan apabila mempengaruhi data fisik dan yuridis tanah (Pasal 33 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)<sup>55</sup>.
4. Batasan Peralihan Hak: Penyewaan tidak boleh mengandung unsur pengalihan kepemilikan atau penguasaan, karena bertentangan dengan asas negara menguasai tanah (Pasal 2 ayat (2) UUPA)<sup>56</sup>.

Dengan demikian, hak sewa atas tanah HGU bersifat turunan (subordinate right) dan bukan hak baru yang berdiri sendiri. Jika HGU berakhir, hak sewa yang bergantung padanya otomatis hapus karena hilangnya sumber hak.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan, didapatkan beberapa kesimpulan penting mengenai hak sewa atas tanah berstatus HGU dari perspektif hukum agraria Indonesia:

### 1. Hak Sewa sebagai Hak Turunan dari HGU

Hak sewa atas tanah HGU bersifat turunan (subordinate right) dan tidak menimbulkan hak kebendaan baru. Pihak penyewa hanya memperoleh hak untuk menggunakan tanah sesuai perjanjian kontraktual dengan pemegang HGU, tanpa memiliki hak kepemilikan atau hak penguasaan permanen. Oleh karena itu, masa berlaku hak sewa tidak boleh melebihi masa berlaku HGU, dan hak sewa otomatis hapus apabila HGU berakhir.

### 2. Kepatuhan terhadap Peraturan Agraria dan Fungsi Sosial Tanah

Kontrak tanah HGU harus tunduk pada ketentuan UUPA, PP No. 40 Tahun 1996, serta Peraturan pelaksana lainnya, termasuk Peraturan Menteri ATR/BPN. Penyewaan tanah tidak boleh mengubah fungsi dan peruntukan HGU, serta harus tetap menghormati asas fungsi sosial tanah. Penyimpangan dari ketentuan ini dapat menimbulkan pembatalan perjanjian dan sanksi administratif.

### 3. Persyaratan Sahnya Hak Sewa

Hak sewa atas HGU timbul secara sah apabila memenuhi tiga syarat utama: adanya kontrak-menyewa yang jelas dan sah, memperoleh izin tertulis dari pejabat berwenang (Menteri ATR/BPN), dan tidak mengubah fungsi pokok tanah HGU. Tanpa memenuhi ketiga syarat ini, kontrak dapat dikategorikan batal demi hukum.

### 4. Jaminan hukum bagi Para Pihak

Diberikan untuk menjamin hak semua pihak yang terlibat dalam perjanjian atau hubungan hukum, sehingga setiap sengketa dapat diselesaikan dengan perundang-undangan terhadap pemegang HGU dan penyewa meliputi dua aspek:

- o Preventif, melalui pengaturan klausul perjanjian, mekanisme perizinan, pendaftaran perjanjian, dan pengawasan administratif.
- o Represif, melalui mekanisme penyelesaian sengketa seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, atau litigasi di pengadilan, termasuk ganti rugi jika terjadi pelanggaran.

### 5. Peran Negara sebagai Pemegang Hak Tertinggi

Negara tetap berhak untuk mengawasi serta mengatur pemakaian tanah HGU agar sesuai dengan peruntukan dan fungsi sosial. Jika penyewaan menyebabkan penyimpangan terhadap fungsi sosial, pemerintah dapat mencabut izin HGU atau membatalkan kontrak.

Dengan demikian, hak sewa atas tanah HGU merupakan mekanisme pemanfaatan sekunder yang sah secara hukum, selama memenuhi ketentuan perundang-undangan, memperoleh izin, dan tidak mengubah fungsi pokok HGU.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Philipus M. Hadjono, *Jaminan hukum bagi rakyat di Indonesia*, Surabaya; Bina Ilmu 1987
- Bodie Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ; Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaan*, Jakarta; Universitas Trisakti, 2019
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta; Yayasan Obor Indonesia 2008
- Urip Santoso, *Hukum agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta; Kencana Prenada Media Group 2005
- Salim H.S, *Hukum Kontrak; Teori dan Teknik Pengamanan Kontrak*, Jakarta; Sinar Grafik, 2014
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta; Sinar Grafika, 2012

H.M. Arba, Hukum Agraria Nasional, Jakarta; Sinar Grafika, 2015  
 H. Ali Achamd Chomazah, Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Jakarta; Prestasi Pustaka, 2020  
 Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta; Kencana, 2008  
 J. Andy Hartono, Hukum Pertanahan Indonesia Teori dan Praktik, Surabaya; LaksBang Justitia, 2020  
 Sri Hajati et al, Politik Hukum Pertanahan Indonesia, Airlangga University Press 2021

#### **B. Undang – Undang**

Undang- Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)  
 Undang- Undang Nomor 5. Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Tahun 1960 Nomor 104,  
 Peraturan Pemerintahan Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah  
 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengolahan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah  
 Undang- Undang Nomor 5. Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)  
 Putusan Nomor 264 K/TUN/2018 Tentang Pembatalan Perjanjian Pemanfaatan Tanah HGU Tanpa Izin Menteri ATR/BPN  
 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPdata) pasal 1320  
 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 63, Pasal 33.  
 Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 2345 K/Pdt/2020, Tentang Sengketa Sewa Tanah HGU antara PT Pertiwi Lestari dan CV Bumi Hijau.

#### **C. Jurnal**

Ahmad Nashih Luthfi “ Reformasi Hukum Agraria dan Hak Pengolahan dalam Sistem Hukum Tanah Nasional. ” Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Vol 25 No.1  
 Dwi Ratna Indriani “ Tinjauan Yuridis terhadap Praktik Penyewaan Tanah Hak Guna Usaha Kepada Pihak ketiga. “ Jurnal Hukum Kenotariatan dan Pertanahan, Vol 3, No. 2  
 I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha oleh Pihak Ketiga.” Jurnal Yustisia, Vol. 5, No. 1  
 Kunu, Andi Bustamin Daeng. “Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah.” Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum 6, Vol. 2, No. 1