PAMALI : Pattimura Magister Law Review

Volume 6 Nomor 3, November 2026: h. 470-485
E-ISSN: 2775-5649
https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/pamali/index
: 10.47268/pamali.v6i3.3589

PAMALI: Pattimura Magister Law Review

# Ownership Rights of Former Customary Land Former Business Use Rights

# Hak Kepemilikan Atas Tanah Adat Bekas Hak Guna Usaha

**Yules Moses Urasana*, Merry Tjoanda, Novyta Uktolseja**

Fakultas Hukum, Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.
: yulesmosesurasana@gmail.com
Corresponding Author*

## *Abstract*

***Introduction:*** *The expiration of Waitala's Ltd. Right to Use on the customary lands of Seriholo, Wasia, Sanahu, and Sumeith Pasinaro has not been followed by the certainty of return and legality of land tenure for customary law communities.*

***Purposes of the Research:*** *Analyzing the legal status of the land used for the Right to Use Business after the expiration of the period of rights and procedures for obtaining and re-registering the land for customary law communities.*

***Methods of the Research:*** *This research uses normative juridical methods with a legislative and conceptual approach. Legal materials are obtained through literature studies and supported by relevant research information.*

***Results Main Findings of the Research:*** *Land used to be used as a Business Use Right derived from the Management Rights on customary land in principle returns to the Management Rights holder, namely the customary law community. Based on Government Regulation Number 18 of 2021, the elimination of the Right to Use the Business on the Management Rights results in the land returning to the control of the Management Rights holder. To obtain legal certainty, customary law communities need to carry out land administration through inventory and identification, measurement and mapping, as well as recording in the Customary Land Registry. Furthermore, the registration of property rights is carried out in accordance with the provisions of the Ministerial Regulation of Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning Number 14 of 2024. The conclusion is that the legal certainty of customary land for the former Right to Use Business requires recognition of the rights of customary law communities and the implementation of administration and land registration in an orderly manner in accordance with laws and regulations.*

***Keywords: Customary Lands; Customary Law Communities; Right to Use Business; Management Rights.***

## Abstrak

**Latar Belakang:** Berakhirnya Hak Guna Usaha (HGU) PT Waitala di atas tanah adat Negeri Seriholo, Wasia, Sanahu, dan Sumeith Pasinaro belum diikuti dengan kepastian pengembalian dan legalitas penguasaan tanah bagi masyarakat hukum adat.

**Tujuan Penelitian:** Menganalisis status hukum tanah bekas HGU setelah berakhirnya jangka waktu hak serta prosedur memperoleh dan mendaftarkan kembali tanah tersebut bagi masyarakat hukum adat.

**Metode Penelitian:** Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan dan didukung informasi penelitian yang relevan.

**Hasil Temuan Penelitian:** Tanah bekas HGU yang berasal dari Hak Pengelolaan di atas tanah ulayat pada prinsipnya kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan, yaitu masyarakat hukum adat. Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021, penghapusan HGU di atas Hak Pengelolaan mengakibatkan tanah kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Untuk memperoleh kepastian hukum, masyarakat hukum adat perlu melaksanakan administrasi pertanahan melalui inventarisasi dan identifikasi, pengukuran dan pemetaan, serta pencatatan dalam Daftar Tanah Ulayat. Selanjutnya, pendaftaran hak milik dilaksanakan sesuai ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2024. Kesimpulannya bahwa, epastian hukum atas tanah adat bekas HGU memerlukan pengakuan hak masyarakat hukum adat dan pelaksanaan administrasi serta pendaftaran tanah secara tertib sesuai peraturan perundang-undangan.

**Kata Kunci: Tanah Adat; Masyarakat Hukum Adat; Hak Guna Usaha; Hak Pengelolaan.**

*Submitted: 2025-11-27* *Revised: 2024-10-29* *Accepted: 2026-11-15* *Published: 2026-11-16*

How To Cite: Yules Moses Urasana, Merry Tjoanda, and Novyta Uktolseja. "Ownership Rights of Former Customary Land Former Business Use Rights." *PAMALI: Pattimura Magister Law Review* 6 no. 3 (2026): 470-485. https://doi.org/10.47268/pamali.v6i3.3589

Copyright © 2026 Author(s) Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 Internasional License

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. [1]Untuk itu hak kepemilikan terhadap tanah seyogianya dikuasai oleh Negara, sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya di sebut UUD 1945). Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945).

Hak atas tanah yang mengalami perkembangan yang cukup pesat adalah Hak Guna Usaha. [2]Mengkaji terkait dengan Hak Guna Usaha (HGU) sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agaria (selanjutnya disebut (UUPA) Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No.5 tahun 1960 Tentang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan definisi Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 (UUPA), guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Mengkaji lebih lanjut, terdadapat sedikit perbedaan, Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, yakni ada penambahan guna perusahaan perkebunan dalam peraturan tersebut. Pasal 29 Undang- Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Hak Guna Usaha (HGU) Menurut Pasal 30 Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, Hak Guna Usaha menjadi hapus karena beberapa hal, yaitu berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian perpanjangan atau pembaharuan hak dan dibatalkan haknya oleh menteri sebelum jangka waktunya berakhir. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan atau Pasal 28 yaitu Cacat administrasi atau Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dilepaskan untuk kepentingan umum, dicabut berdasarkan Undang-Undang, ditetapkan sebagai tanah telantar, ditetapkan sebagai tanah musnah, berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah, untuk hak guna usaha di atas tanah Hak Pengelolaan dan pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak. Mengkaji akan hal ini sebagaimana mandat dari PP Nomor 18 Tahun 2021 setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir. Tanah HGU kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Seyogiannya pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik

[1] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah,* (Jakarta: Sinar Grafika), h. 7.
[2] Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan,* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), h.17.

Indonesia menyatakan bahwa bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan pasal tersebut dapat diasumsikan bahwa keseluruhan bumi, air dan ruang angkasa merupakan milik bangsa Indonesia yang penggunaan, pemanfaatannya dikendalikan oleh Negara. Penjelasan lain terhadap Pasal 33 UUD 1945 dapat dilihat dalam beberapa undang-undang di bidang sumber daya alam.

Hak Menguasai Negara memberikan wewenang kepada Negara untuk melakukan tiga hal yaitu: (a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan (c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan- perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia. Melihat dari penjelasan di atas maka seyogiannya ketika kita mengkaji terkait dengan Hak Guna Usaha, yang telah berakhir jangka waktunya, tanah tersebut sistem pengusaannya oleh Negara, namun sejatinya tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut dalam kenyataanya dapat dikonversikan kepada hak kepemilikan tanah kepada masyarakat untuk dipergunakan dan dikelola untuk kesejahteraan bersama.[3] Sejatinya Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dari dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Hak atas tanah dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang secara sendiri- sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, dan kepada badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pada dasarnya, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berwenang memberikan hak atas tanah negara kepada perseorangan atau badan hukum. Dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.[4]

Peraturan yang mengatur kewenangan dalam pemberian hak atas tanah negara adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 menyatakan tidak berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas tanah. Tata cara pemberian hak atas tanah Negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Mendalami akan hal ini sesuai problem yang terjadi pada tanah bekas Hak Guna Usaha, di Kabupaten Seram Bagian Barat (SBB). Tanah yang ditelantarkan tanpa adanya pengelolaan untuk kepentingan dan kesejahteraan masyarakat di sekitar wilayah bekas

[3] Lubis Antasori Mhd, dkk, "Prosedur Jual Beli Tanah dan Bangunan Warisan yang Dilakukan Dihadapan PPAT" *Jurnal Pengapdian Kepada Masyarakat* 4, no. 3 (2023): 1-13.

[4] Aarje Tehupiory, "*Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia,* (Jakarta: Asa Sukses, 2012), h. 47.



*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

Hak Guna Usaha. Hak Kepemilikan Tanah bekas Hak Guna Usaha, tersebut awalnya kepemilikan tanah oleh keempat Negeri diantarannya, Negeri Seriholo, Wasia, Sanahu, dan Sumeith Pasinaro. Dalam proses penetapan Hak Guna Usaha tersebut diatas hak ulayat keempat negeri tersebut, tidak adanya surat pelepasan dari pihak Masyarakat adat, kemudian, dalam buku tanah hak guna usaha pada Negeri Seriholo, Hak Guna Usaha, milik PT Waitala, pentapan pertama Hak Guna Usaha, pada tanggal 24 september 1971 berakhir pada tahun 1980.

Masyarakat sekitar telah mengelola diatas tanah tersebut akan tetapi tidak ada legalitas hukum bagi Masyarakat untuk kepemilikan tana tersebut, sedangkan pada Negeri Wasia, Sanahu dan Sumeith Pasinaro, dalam buku tanah Hak Guna Usaha, PT Waitala penetapan Hak Guna Usaha diatas tanah adat pada tanggal 22 Agustus 1983. No. 5104/83, dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2007, bekas Hak Guna Usaha ini ditelantarkan dari tahun 2007 sampai sekarang, diketahui bahwasannya tanah bekas Hak Guna Usaha yang sebelumnya pemegang HGU oleh PT Waitala pada tanggal 22 Agustus 1983, No. 5104/83, setelah jangka waktunya berkhir PT Waitala tidak melakukan pembaharuan perpanjangan Hak Guna Usaha, sebagaimana di amanatkan dalam UUPA dan PP Nomor 18 Tahun 2021.

Masyarakat telah melakukan berbagai upaya untuk mendapatkan tanah bekas hak guna usaha tersebut, dan pengelolaan di atas tanah bekas hak guna usaha, kendati demikian belum adanya kepastian serta legalitas bagi Masyarakat untuk kepemilikan tanah tersebut kepada Masyarakat. Permohonan pengalihan wilayah bekas HGU usaha menjadi hak kepemilikan dapat dilakukan oleh masyarakat di sekitar wilayah bekas Hak Guna Usaha, untuk kepentingan dan pemanfataan wilayah bekas Hak Guna Usaha tersebut. Permohonan pengalihan wilayah bekas Hak Guna Usaha tersebut seyogiannya telah dilakukan oleh masyarakat di sekitar wilayah bekas Hak Guna Usaha kepada pemerintah Kabupaten Seram Bagian Barat, namun sampai sekarang hal tersebut tidak ada pelaksanaan secara konkret yang dilakukan oleh pemerintah.

## METODE PENELITIAN

Penelitan ini bersifat *Yuridis Normatif.* Di mana bahan pustaka merupakan dasar dalam (ilmu) penelitian yang digolongkan sebagai sumber bahan sekunder yang dimaksudkan dalam penelitian yang diapakai berupa surat-surat pribadi, buku-buku, dokumen-dokumen resmi, literature, karya ilmiah dan peraturan perundang-undangan guna penelitian ini.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Prosedur Memperoleh Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Bekas Hak Guna Usaha (HGU)

Prosedur memperoleh hak atas tanah, merupakan langkah yang dilakukan secara administratif oleh perorangan atau badan hukum, terhadap tanah yang dihakinnya. Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan / atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya . Hak atas tanah terdiri atas objek hak atas tanah dan subjek hak atas tanah. Objek hak atas tanah meliputi tanah negara dan tanah hak, sedangkan subjeknya adalah perseorangan (WNI dan WNA) serta badan hukum (badan hukum asing dan badan hukum Indonesia).[5] Hak atas tanah merupakan hak asasi manusia

[5] Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Gramedia, 2014), h. 24.



*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

yang dijamin oleh Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) sebagaimana terdapat di dalam Pasal 28 H ayat (4) yang menyatakan bahwa, setiap orang berhak mempunyai milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA dikelompokan menjadi tiga bidang yaitu: Hak atas tanah yang bersifat tetap. [88]Hak atas tanah yang bersifat tetap adalah hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau selama UUPA belum diganti dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang adalah hak atas tanah baru yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

Hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah yang berlaku untuk sementara waktu, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Guna Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.Peraturan perundang-undangan tentang pertanahan ditetapkan bahwa ada empat cara perolehan hak atas tanah, Penetapan Pemerintah, perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara tanah hak pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. [6]

Prosedur Hak Kepemilikan atas tanah bekas Hak Guna Usaha setelah masa berlakunya berakhir, tentu menjadi problem yang berkepanjangan, sebagaimana hak kepemilikan tanah adat pada ke empat Negeri, Seriholo, Wasia, Sanahu, dan Sumeith Pasinaro. Dari pandangan penulis bahwa dalam prosedur hak kepemilikan tanah bekas hak guna usaha setelah masa berlakunya berakhir maka perlu kita ketahui, secara empirisnya P.T Waitala, dalam penetapan hak guna usaha pada Negeri Seriholo, tanggal 24 september 1971, berakhir pada tahun 1980, dan Negeri Wasia, Sanahu, Sumeith Pasinaro, pada tanggal 22 agustus 1983 jangka waktu berakhir pada tanggal 31 desember 2007.

Pembaharuan teradap hak guna usaha P.T Waitala tidak dilaksanakan kepada instansi berwenang, sesuai dengan data empirisnya, ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 18 Tahun 2021, Pasal 71 ayat (2), mengatakan bahwa: Permohonan Pembaruan Hak Guna Usaha dapat diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha atau perpanjangannya berakhir. Ketentuan dari pasal Pasal 71 ayat (2) diatas seyoginya jika kita kaji, maka secara hukum P.T Waitala, hak guna usahanya telah berakhir.

Peraturan Menteri Agraria No. 18 Tahun 2021, Pasal 79 ayat (1) Tanah Hak Guna Usaha kembali menjadi Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan, dengan ketentuana. (a) jangka waktu Pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan berakhir. (b) . jangka waktu Pemberian berakhir dan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun tidak dimohonkan Pembaruan. Ayat (2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri, point (c).

[6] Adi Konto. R "Penatagunaan Tanah Berbasis Masyarakat Dalam Menunjang Sistem dan Usaha Agribisnis di Indonesia" *Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian dan Agribisnis* 11, no.4 (2014), h. 39.



*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

digunakan untuk keperluan kepentingan umum, reforma agraria, proyek strategis nasional; dan/atau cadangan negara lainnya sesuai dengan kebijakan Kementerian.

Kewenangan dalam pengaturan hak guna usaha, setelah masa berlakunya berakhir dilimpahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dalam pengaturan hak guna usaha, maupun hak pengelolaan.[7] Prosedur memperoleh hak atas tanah masyarakat hukum adat bekas hak guna usaha. Ada beberapa hal yang perlu dilakukan dari keempat Negeri Seriholo, Wasia, Sanahu dan Sumeith Pasinaro, dalam memperoleh Hak atas Tanah Bekas Hak Guna Usaha, dari pandagan penulis, ada beberapa hal yang perlu dilakukan oleh masyarakat hukum adat dengan mengkaji terlebih dahulu bahwasanya, dalam penetapan hak guna usaha di atas tanah masyarakat hukum adat, diatas hak pengelolaan masyarakat hukum adat, dari keempat negeri tersebut.

PP Nomor 18 Tahun 2021, dalam Pasal 4, mengatakan: Hak pengelolaan dapat berasal dari tanah ulayat, melihat dari pasal tersebut dari riset yang penulis lakukan bahwa tanah masyarakat hukum adat dari Negeri Seriholo, Wasia, Sanahu dan Sumeith Pasinaro, ditetapkan hak pengelolaan dari masyarakat hukum adat tersebut, dari hak pengelolaan, masyarakat hukum adat berkerja sama dengan pihak ketiga, yaitu PT. Waitala dalam pendaftaraan Hak Guna Usaha.

Hak guna usaha dari PT Waitala tersebut telah berakhir, dan tidak ada pembaharuan dari tanah tersebut, secara hukum dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 5 ayat (2) Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat. Pasal 15 ayat (3) mengatakan: Hapusnya hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 di atas tanah ulayat mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan masyarakat hukum adat, selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (3) mengatakan: Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 diatas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Pasal 31 mengatakan : Hak guna usaha hapus karena point (c) diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain. Pasal 33 mengatakan: Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha, jangka waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan pendaftaran, kewajiban,larangaran, dan hak, pembebanan, peralihan, pelepasan dan perubahan, serta hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 32 diatur dalam Peraturan Menteri.

Dari penjelasan beberapa Pasal di atas maka, masyarakat hukum adat Negeri Seriholo, Wasia, Sanahu, Sumeith Pasinaro, dapat melihat beberapa prosedur dalam memperoleh tanah bekas hak guna usaha, sebagaimana legitimasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 14 Tahun 2024 Tentang Penyelengaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Masyarakat hukum adat dapat melakukan Penyelengaraan Administrasi Pertanahan Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, sesuai dengan Pasal 3 mengatakan: Tahapan pengadministrasian pertanahan atas Tanah Ulayat meliputi: (a). inventarisasi dan identifikasi.(b). pengukuran dan pemetaan dan (c). pencatatan Daftar Tanah Ulayat. Mengkaji dari pasal di atas maka, ada beberapa hal yang perlu ditempuh.

[7] Taucid Mohamad, *Masalah Agraria*, (Jakarta: Penerbit Cakrawala, 1953), h, 85.


*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

a) Inventarisasi dan Indentivikasi.

Tahapan ini masyarakat hukum adat Negeri Seriholo, Wasia, Sanahu, dan Sumeith Pasinaro, perlu melakukan inventarisasi dan indentivikasi terhadap tanah ulayat setiap negeri, pelaksanaan hal ini sebagaimana dimanatkan dalam Pasal 5 ayat (2) mengatakan: Pelaksanaan kegiatan inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibantu oleh:(a). pemerintah daerah; (b). perguruan tinggi; dan atau (c). lembaga adat yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Ayat (2) Masyarakat hukum adat dapat mengajukan permohonan inventarisasi dan identifikasi atas Tanah Ulayatnya. Tujuan dari inventarisasi yaitu untuk survei keberadaan masyarakat hukum adat, subjek dan karakteristik masyarakat hukum adat, Tanah Ulayat masyarakat hukum adat, hubungan bukum masyarakat hukum adat dengan Tanah Ulayat, penetapan keberadaan masyarakat hukum adat dan/atau data dan informasi lainnya, kemudian dilakukan identivikasi tanah dilakukan dengan penelitian terhadap tanah, dengan memastikan tanah ulayat tidak dalam sengketa. [8]

Hasil identikasi dari tanah disampaikan oleh direktorat jenderal yang membidangi penetapan hak dan pendaftaran tanah kepada kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan verifikasi untuk pengecekan data fisik dan data yuridis pada Kantor Pertanahan.

b) Pengukuran dan Pemetaan.

Pengukuran dan pemetaan tanah masyarakat hukum adat, berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud dilakukan pemasangan tanda batas, kemudian Pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud dilakukan oleh masyarakat hukum adat, dan dituangkan dalam surat pemyataan pemasangan tanda batas dalam hal ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Pasal 11 ayat (1) Pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) ditindaklanjuti dengan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang Tanah Ulayat oleh masyarakat hukum adat kepada kepala Kantor Pertanahan.

Ayat (2) Berdasarkan permohonan pengukuran dan pemetaan dari masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan telaah spasial oleh Kantor Pertanahan. Ayat (3) Telaah spasial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan untuk memastikan bidang Tanah Ulayat: (a). tidak dalam keadaan sengketa, konflik, perkara,dan atau tidak terdapat beban-beban lain dan (b) . jelas letak, luas, atau batasnya, untuk dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang Tanah Ulayat.

Pasal 12 ayat (1) Berdasarkan hasil telaah spasial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5), direktur jenderal yang membidangi survei dan pemetaan memerintahkan kepada kepala Kantor Wilayah atau kepala Kantor Pertanahan sesuai letak Tanah Ulayat untuk melakukan pengukuran dan pemetaan bidang Tanah Ulayat sesuai dengan luasan kewenangan pengukuran guna mendapatkan data fisik Tanah Ulayat. (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

c) Pencatat Daftar Tanah Ulayat

Bidang Tanah Ulayat yang sudah diukur dan dipetakan seperti yang telah dijelaskan pada kedua prosedur di atas serta dibubuhkan nomor identifikasi bidang tanah pada peta pendaftaran, dicatat dalam Daftar Tanah Ulayat pada Kantor Pertanahan sesuai letak tanah.

[8] D. H. Simbolondan Isnani, "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa" *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4, no. 2 (2017): 36-43.



*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

Kantor Pertanahan menerbitkan salinan Daftar Tanah Ulayat setelah Tanah Ulayat dicatat dalam daftar Tanah Ulayat Pasal 14 ayat (1) Salinan Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) disampaikan oleh kepala Kantor Pertanahan kepada masyarakat hukum adat dan pemerintah daerah letak Tanah Ulayat. Ayat (2) Penyampaian salinan Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui surat paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal penerbitan salinan Oaftar Tanah Ulayat.

Ayat (3) Dalam hal rnasyarakat hukum adat belum mendapat penetapan dari pemerintah daerah letak Tanah Ulayat, salinan Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam rangka penetapan masyarakat hukum adat. Ayat (4) Penetapan masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa peraturan daerah atau peraturan keputusan gubemur, peraturan keputusan bupati/wali kota yang menetapkan keberadaan masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ayat (5) Salinan Daftar Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi dasar pendaftaran Tanah Ulayat.

Prosedur memperoleh tanah ulayat bekas hak guna usaha diatas ketika dalam Tahapan pengadministrasian pertanahan atas Tanah Ulayat, ada sengketa atas tanah tersebut, dengan perusahan maka penyelesaian sengketa yang akan ditempuh pertama kali adalah secara damai dengan cara *non litigasi* atau alternatif. Dalam penyelesaian sengketa alternatif ada beberapa tahapan dalam proses penyelesaiannya. Proses penyelesaian sengketa tanah melalui cara *non litigasi* atau alternatif secara umum di bagi dalam 3 (tiga) tahap yaitu:

1) Tahap Musyawarah

Pada tahap ini di dalamnya terdapat tiga proses yang harus dilalui oleh para pihak yang terlibat. Prosesnya antara lain:

a) Proses pertama adalah persiapan yang mana pada proses ini akan ditentukan siapa yang akan menjadi juru penengah atau mediatornya, mediator atau juru penengah melakukan pemahaman terhadap sengketa yang terjadi, penentuan tempat penyelesaian, waktu, dan pihak-pihak lain yang akan dilibatkan, serta hal-hal lain yang diperlukan untuk mendukung musyawarah.[9]
b) Proses kedua adalah pembukaan yang mana dalam proses ini akan diperoleh keterangan-keterangan dari pihak pemohon/penggugat dan pihak termohon/tergugat berkaian dengan sengketa serta mendengar keterangan dari para saksi-saksi yang berasal dari penggugat atau tergugat.
c) Proses ketiga yaitu penutup yang meliputi penyimpulan pembicaraan, pembuatan surat pernyataan perdamaian, penandatanganan kesepakatan oleh para pihak yang bersengketa (bila sudah disepakati), saksi dan penutupan musyawarah.

2) Tahap Pelaksanaan

Hasil Musyawarah Pada tahap ini maka para pihak akan melaksanakan kesepakatan yang telah dicapai dalam musyawarah secara sukarela, sehingga pelaksanaannya relatif murah.

3) Tahap Penutupan Musyawarah

[9] Adonia Ivonne Laturette, "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Masyarakat Hukum Adat", *SASI* 22, no. 2 (2016), h. 63.


*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

Setelah kesepakatan dicapai, maka musyawarah akan ditutup oleh pihak yang berkompeten untuk melakukannya dan biasanya dilakukan oleh pemimpin musyawarah.

Apabila usaha melalui jalan musyawarah tidak mencapai kata sepakat maka sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan tata usaha negara (PTUN). Penyelesaian melalui PTUN dilakukan melalui mekanisme awal yakni Masyarakat hukum adat dengan mendorong pejabat Kantor Pertanahan untuk mengeluarkan surat keputusan tentang status tanah hak ulayat (bekas Hak Guna Usaha). Berdasarkan surat keputusan yang akan dikeluarkan oleh pejabat Kantor Pertanahan tersebut dapat dijadikan sebagai dasar gugatan ke pengadilan tata usaha negara.[10] Teori Hak Milik yang disampaikan oleh John Locke Negara harus berfungsi untuk melindungi hak-hak dasar warga negara. John Locke berpendapat bahwa tujuan utama negara adalah untuk melindungi hak-hak dasar warga negara. Hak-hak ini termasuk hak untuk hidup, kebebasan, dan kepemilikan. Pemerintah harus bertindak untuk memastikan bahwa hak-hak ini dihormati dan ditegakkan, dengan melihat kesengjangaan hukum, yang ada memberikan fenomena bahwa dalam prosedur memperoleh tanah bekas hak guna usaha, mengalami berbagai macam problem, dengan melihat berbagai hukum positif yang berlaku, dalam penetapan tanah bekas hak guna usaha, untuk Masyarakat adat mempunyai hak untuk hidup, dan mengelola tanah yang ada, [11]

Masyarakat hukum adat Negeri Seriholo, Wasia, Sanahu dan Sumeith Pasinaro, mempunyai hak hidup dikarenakan dengan melihat fenomena keempat Negeri diatas secara empiris penulis melihat bahwa adanya ketergantungan terhadap tanah, dengan mengelola tanah untuk kehidupan Masyarakat, Sebagian besar tanah masyarakat hukum adat, masuk dalam wilayah tanah bekas hak guna usaha tersebut dan jika tanah tersebut dibiarkan tanpa adanya pengelolaan dari Masyarakat.

Teori John Lock di atas memberikan pandangan bahwa tujuan utama negara adalah untuk melindungi hak-hak dasar warga negara, Namun jika dikaji lebih dalam terhadap problem yang terjadi jika tanah bekas hak guna usaha, diatas tidak diberikan kepada Masyarakat, dengan adanya permohonan yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka seyoginya negara secara konkret melanggar akan Hak Asasi Manusia sebagaimana di amanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

Pasal Pasal 28A hingga 28J, yang menjamin hak-hak dasar seperti hak untuk hidup, berkeluarga, mengembangkan diri, memeluk agama, serta kebebasan berserikat dan berpendapat. Pasal-pasal ini juga menekankan kewajiban setiap orang untuk menghormati HAM orang lain dan adanya pembatasan-pembatasan yang ditetapkan oleh undang-undang demi menjamin pengakuan dan penghormatan terhadap hak orang lain. Kepemilikan tanah bekas hak guna usaha kepada masyarakat hukum adat juga diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria. Dengan menggacu pada tanah bekas hak guna usaha PT Waitala ini setelah masa berlakunya berakhir tanah- tanah tersebut ditelantarkan dari tahun jangka waktu bekas guna habis sampai sekarang. [12]

Pasal 14 *point* (e) mengatakan: Tanah Negara bekas tanah terlantar yang didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui Reforma Agraria. Dengan melihat Pasal

[10] *Ibid*. h. 64.
[11] Muchin, Imam Koeswahyono, dan Soima, *Hukum Agraria Dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung: Rafika Aditma, 2010), h. 1.
[12] Kurniawan, "Tantantangan Penegakan Hukum Pertanahan dan Strategi Pemerintah dalam Penyelesaiannya" *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 2, no. 9 (2025): 3694-3703.

tersebut tentu bahwa subjek reforma agraria tersebut di berikan kepada masyarakat, sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Subjek Reforma Agraria mencakup: (a). orang perseorangan; (b). kelompok masyarakat dengan hak kepemilikan bersama; (c). masyarakat hukum adat; dan (d). badan hukum. Ayat (5) mengatakan: Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan warga negara Indonesia yang memiliki karakteristik khas, hidup berkelompok secara harmonis sesuai hukum adatnya, memiliki ikatan pada asal usul leluhur dan atau kesamaan tempat tinggal, terdapat hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungan hidup, serta adanya sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, budaya, hukum dan memanfaatkan satu wilayah tertentu secara turun temurun.

Empirisnya masyarakat hukum adat Seriholo, Wasia, Sanahu dan Sumeith Pasinaro, sebagaimana disampaikan dalam pasal di atas masih hidup dan berkembang dalam tatanan masyarakat hukum adat di setiap negeri. Maka dari itu dalam pengajuan permohonan masyarakat hukum adat memperoleh tanah bekas hak guna usaha haruslah di terima oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan putusan untuk penetapan tanah tersebut kepada masyarakat hukum adat.

## B. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah, Serta Peralihan Hak Atas Tanah Bekas HGU dan pendaftarannya.

Pendaftaraan tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadester/Legal Cadester.* Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaraan tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaraan tanah ini mengasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Pendaftaraan tanah yang *Rechts Cadaster,* adalah *Fiscaal Cadaster,* yaitu pendaftaraan tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah.[13] Pendaftaraan ini mengasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaraan tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk menyelengarakan pendaftaraan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Ayat (2) Pendaftaraan tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi, pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaraan hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ayat (3) pendaftaraan tanah diselengarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan laluntis sosial ekonomi serta kemungkinan penyelengaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Ayat (4) dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaraan termasud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnnya. [104]Kewajiban

[13] Amiludin, "Politik Hukum Pertanahan dan Otonomi Daerah (Kebijakan dan Kewenangan Pemerintah Pusat dengan Daerah Terkait Pertanahan", *Journal of Government and Civil Society* 2, no. 1 (2018): 19-32.



*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam dalam Pasal 23 UUPA, yaitu, ayat (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengahn hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19[14]. Ayat (2) pendaftaraan termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaraan tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, Tentang (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP ini menyatukan (omnibus law), mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai penguatan Hak Pengelolaan, serta memperbarui ketentuan PP Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Selain itu, PP ini juga mengatur kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah.

Pendaftaraan tanah bagi seluruh hak kepemilikan tanah, telah menjadi visi dari Badan Pertanahan Negara (BPN), namun sejatinya eksistensi keanekaragaman dan budaya di Indonesia, bahwa selain hukum nasional yang berlaku, adanya juga kebiasaan Masyarakat yang telah tumbuh dan menjadi hukum adat bagi Masyarakat adat, hukum adat ini juga mencakup segala bentuk kepemilikan dari Masyarakat, termasuk tanah yang menjadi hak fundamental dari Masyarakat adat, tanah sudah menjadi keterikatan dalam hidup Masyarakat adat dan tidak bisa dilepaspisahkan dari Masyarakat adat, [15]Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam menjaga dan menghormati masyarakat adat tersebut sebagaimana diamanatkan pada Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI), Pasal 18B mengatakan: "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang". Pendaftaraan tanah masyarakat hukum adat, terhadap tanah bekas Hak Guna Usaha, sejauh ini juga kita tahu bahwa untuk penertiban administrasi pertanahan maka Pemerintah Kabupaten mempunyai hak otonom untuk mengarahkan hak kepemilikan tanah adat di setiap wilayahnya, hal ini sesuai dengan asas disentralisasi.

Hak kepemilikan tanah adat, juga menjadi lemah jika otoritas daripada Pemerintah Kabupaten, yang tidak memperhatikan hak komunal Masyarakat adat, apalagi dengan adanya pelekatan tanah Hak Guna Usaha diatas tanah ulayat masyarakat adat, Penelitian yang penulis sendiri lakukan di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Seram Bagian, wawancara yang dilakukan menurut Kepala BPN Kabupaten Seram Bagian Barat bahwasannya: "Objek hak kepemilikan tanah adat yang sebagaimana telah dilektati Hak Guna Usaha dari tanah Masyarakat adat haruslah tanah tersebut adanya pelepasan hak

[14] Dyah Ayu Widowati, dkk, *Pengakuan dan Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat di Kawasan Hutan,* Sekolah Tinggi Pertanahan Nasinal, 2014, h. 87.

[15] Pide, A Suriyaman Mustari, *Hukum Adat Dahulu, Kini Dan Akan Datang,* (Jakarta: Prenada Media Group, 2017), h. 37.



*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

kepemilikan dari Masyarakat yang mempunyai tanah ulayat tersebut, sehingga tanah tersebut ketika Hak Hak Guna Usaha Berakhir maka tanah tersebut dikembalikan kepada Negara, dan tanah tersebut di distribusikan kepada masyarakat sekitar. Beliau juga menambahkan bahwa untuk menjadi dasar hukumnya kaji pada PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Permen Agraria Nomor 18 Tahun 2021".

Kepemilikan tanah adat, mengaju kepada kepastian hukum, Masyarakat hukum adat sebagaimana yang penulis telah sampaikan pada kajian sebelumnya bahwa dari setiap Negeri diantaranya: Seriholo, Wasia, Sanahu dan Sumeith Pasinaro, belum ada kepastian hukum dalam mengelola hak ulayat mereka. Penyelengaraan pendaftaraan tanah dari masyarakat adat, merujuk kepada kepastian hukum yang ada dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaraan tanah di seluruh Republik Indonesia adalah Pemerintah. Namun dalam Pasal ini tidak menyebutkan instansi Pemerintah mana yang mengadakan pendaftaraan tanah tersebut.

Pasal 19 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaraan tanah diselengarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelengaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agararia, dalam Penjelasan Umum Angka IV UUPA dinyatakan bahwa "Pendaftaran tanah akan diselengarakan dengan menginggat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi".

Mengacu pada pendapat dari A. P. Parlindungan menyatakan bahwa: "Pendaftaraan tanah itu mahal sekali anggarannya, sehingga tergantung dari anggaran yang tersedia, kepegawaian dan sarana maupun prasana yang diperlukan sehingga diprioritaskan daerah-daearah tertentu terutama yang lalu lintas perdangangan yang tinggi satu dan lainnya menurut pertimbangan dari menteri yang bersangkutan dan urgensi yang ada, sunguh pun pada waktu itu di seluruh wilayah indonesia di tiap kabupaten sudah ada Kantor-kantor Agraria dan Pertanahan".[16]

UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam. Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38 dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak wajib di daftar. Dari penjelasan diatas menjadi pertannyaan hukumnya apakah tanah Hak atas tanah adat dapat didaftarkan, kita tentu tahu bahwa hak kepemilikan tanah adat, secara komunal, milik bersama masyarakat adat, dalam penlitian yang penulis dapatkan bahwa hak kepemilikan tanah adat dari keempat Negeri diantarannya, Seriholo, Wasia, Sanahu, Sumeith Pasinaro, dalam hak komunal tersebut terdapat Hak Milik atas nama keluarga (Milik Marga), marga tersebutlah yang mengelola tanah. UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam. Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38 dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak wajib di daftar. [17] Dari penjelasan diatas menjadi pertannyaan hukumnya apakah tanah Hak atas tanah adat dapat didaftarkan, kita tentu tahu bahwa hak kepemilikan tanah adat, secara komunal, milik bersama masyarakat adat, dalam penlitian yang penulis dapatkan bahwa hak kepemilikan tanah adat dari keempat Negeri diantarannya, Seriholo, Wasia, Sanahu, Sumeith Pasinaro, dalam hak komunal tersebut

[16] A. P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria).* (Jakarta: Mandar Maju, 2005), h. 39.

[17] Soerodjo, *Proses Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), h. 27.



*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

terdapat Hak Milik atas nama keluarga (Milik Marga), marga tersebutlah yang mengelola tanah.

Bekas Hak Guna Usaha, milik PT. Waitala di atas tanah adat, keempat negeri tersebut, sehingga tanah tersebut dapat didaftarkan atas marga setempat, tanah bekas Hak Guna Usaha, tersebut milik marga yang ada. Namun ada beberapa kendala yang di hadapi masyarakat adat tersebut, salah salah satunya masyarkat adat Negeri Sumeith Pasinaro, atas nama Marga dimana masyarakat telah mengusahakan tanah tersebut dan melakukan pengukuran tanah tersebut dengan Badan Pertanahan Negara (BPN), Kabupaten Seram Bagian Barat, namun sampai saat ini sertifikat tanah Hak Kepemilikan masyarakat Hukum adat tersebut belum di terbitkan.

Peralihan Hak Atas tanah bekas hak guna usaha, sebagaimana diamanatkan dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 19 mengatakan Hak guna usaha diberikan kepada warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pasal 20 ayat (1) Pemegang hak guna usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha kepada pihak lain yang memenuhi syarat. ayat (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Ketentuan dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, secara otentik mengacu pada Sertifikat Hak Guna Usaha PT Waitala, pada Negeri Seriholo, penetapan pertama Hak Guna Usaha, pada tanggal 24 september 1971 berakhir pada tahun 1980, sampai sekarang belum ada perpanjangan tanah bekas hak guna usaha tersebut, pada Negeri Wasia, Sanahu dan Sumeith Pasinaro, dalam Buku Tanah Hak Guna Usaha, PT Waitala penetapan Hak Guna Usaha pada tanggal 22 Agustus 1983. Nomor: 5104/83, dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2007, sampai saat ini belum ada perpanjangan terhadap hak guna usaha.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata/Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelengaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaraan Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Menjelaskan terkait dengan pengadministrasi tanah adat, halaman sebelumnya penulis telah menjelaskan terkait dengan pengadministrasian tanah masyarakat hukum adat dalam mendapatkan tanah bekas hak guna usaha tersebut, dengan beberapa langkah inventarisasi dan identifikasi, pengukuran dan pemetaan, dan pencatatan Daftar Tanah Ulayat. Pendaftaraan tanah ulayat masyarakat hukum adat setelah pengadministrasian tanah masyarakat hukum adat setelah selesai maka seyogianya masyarakat hukum adat dapat mendaftarkan tanah tersebut berupa hak milik.

Pendaftaraan tanah masyarakat hukum adat, diatur dalam, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata/Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelengaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaraan Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Pendaftaraan tanah ulayat berupa hak milik. Pasal 23 ayat (1) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf a diajukan oleh Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat kepada kepala Kantor Pertanahan. Ayat (2) Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat keterangan mengenai: (a) . bidang Tanah Ulayat yang akan didaftarkan; (b). subjek hukum Kelompok Anggota Masyarakat


*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

Hukum Adat berdasarkan rekomendasi dari pemerintah daerah; dan (c). hubungan hukum antara Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat dengan Tanah Ulayat.

Permohonan pendaftaran Tanah Ulayat berupa hak milik sebagaimana dimaksud dilengkapi dengan: (a). Identitas: (1). pemohon; atau (2). pemohon dan kuasanya, apabila dikuasakan; (b). Peta Bidang Tanah; (c). Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada; (d). Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang memuat: (1). informasi mengenai bidang Tanah Ulayat; (2). sejarah penguasaan dan kepemilikan bidang Tanah Ulayat; (3). hubungan hukum antara Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat dengan Tanah Ulayat; (4). pernyataan tidak sedang dalam sengketa; dan 5. informasi lain yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan Tanah Ulayat. dan (e). Silsilah atau yang disebut dengan nama lain yang menginformasikan nama-nama anggota kelompok dan/ atau hubungan hukum antar anggota kelompok sebagai satu satuan sosial berdasarkan ikatan asal-usul keturunan, temp at tinggal, dan / atau kepentingan bersama sesuai dengan kaidah hukum adat yang berlaku.

Daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan di Kantor Pertanahan dan kantor desa / kelurahan atau yang disebut dengan nama lain letak tanah selama 30 (tiga puluh) hari kalender. Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, daftar data yuridis dan data fisik disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dengan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis. Pendaftaraan Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat sebagaimana dijelaskan di atas maka sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) Berdasarkan alat bukti hak baru, penetapan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak milik. Ayat (2) Dalam hal berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat ayat (4) belum lengkap atau masih ada keberatan, penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai dengan catatan yang bersangkutan dihapus. Ayat (3) Sertipikat hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan nama pimpinan Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat. Ayat (4) Nama pimpinan Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kesepakatan tertulis anggota dari Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat yang telah mendapatkan rekomendasi dari pemerintah daerah. Ayat (5) Nama pimpinan Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat yang tercantum pada sertipikat hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan menyebut kedudukannya sesuai dengan hukum adatnya. Ayat (6) Penerbitan hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan insentif berupa penghapusan pengenaan tarif: (a). bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan atau (b). penerimaan negara bukan pajak, yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah masyarakat hukum adat, merupakan hak fundamental masyarakat hukum adat dalam menjaga tanah tersebut[18], untuk itu Teori kepastian hukum yang disampaikan oleh, Avila-Susanne Beck memulainya dari apa yang ia sebut sebagai *genealogi* kepastian hukum. Pertama-tama "Kepastian" sendiri berarti "keadaan subjektif atau objektif bebas dari bahaya dengan kata lain, orang pasti bebas dari segala keburukan sosial untuk ini Negara mesti menjalankan fungsi control [19]terhadap kehidupan agar membendung ketidakpastian itu. Sarananya ialah hukum.

[18] Effendi, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1983). h. 83.
[19] Samosir, Djamanat, *Hukum Adat Eksistensi Dalam Dinamika Perkembangan Hukum Di Indonesia,* (Bandung: Nuansa Aulia, 2013), h. 67.

Pandangan Avila-Susanne Beck diatas penulis dapat berasumsi bahwa kepastian hukum terhadap tanah masyarakat adat di atas, negara perlu menjalankan fungsi control dalam penataan administrasi pertanahan tanah bekas Hak Guna Usaha. Dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata/Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelengaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaraan Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat hukum adat dalam mendaftarkan tanah ulayat dalam kawasan masyarakat hukum adat tersebut.

## KESIMPULAN

Tanah bekas HGU yang berasal dari Hak Pengelolaan atas tanah ulayat pada prinsipnya kembali dalam penguasaan masyarakat hukum adat setelah HGU berakhir. Untuk memperoleh kepastian hukum, masyarakat hukum adat Negeri Seriholo, Wasia, Sanahu, dan Sumeith Pasinaro perlu melaksanakan inventarisasi dan identifikasi, pengukuran dan pemetaan, serta pencatatan dalam Daftar Tanah Ulayat. Selanjutnya, pendaftaran hak milik dilakukan sesuai Permen ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2024. Oleh karena itu, diperlukan dukungan pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan agar pengakuan hak masyarakat hukum adat atas tanah bekas HGU dapat diwujudkan melalui administrasi dan pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum.

## REFERENSI


Amiludin. "Politik Hukum Pertanahan dan Otonomi Daerah (Kebijakan dan Kewenangan Pemerintah Pusat dengan Daerah Terkait Pertanahan)." *Journal of Government and Civil Society* 2, no. 1 (2018): 19–32.

Antasori, Mhd. Lubis, dkk. "Prosedur Jual Beli Tanah dan Bangunan Warisan yang Dilakukan di Hadapan PPAT." *Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat* 4, no. 3 (2023): 1–13.

Bachtiar, Effendi. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1983.

Konto, Adi. R. "Penatagunaan Tanah Berbasis Masyarakat dalam Menunjang Sistem dan Usaha Agribisnis di Indonesia." *Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian dan Agribisnis* 11, no. 4 (2014).

Kurniawan. "Tantangan Penegakan Hukum Pertanahan dan Strategi Pemerintah dalam Penyelesaiannya." *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 2, no. 9 (2025): 3694–3703.

Laturette, Adonia Ivonne. "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Masyarakat Hukum Adat." *SASI* 22, no. 2 (2016).

Mohamad, Taucid. *Masalah Agraria*. Jakarta: Penerbit Cakrawala, 1953.

Muchin, Imam Koeswahyono, dan Soima. *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama, 2010.

Parlindungan, A. P. *Berakhirnya Hak-Hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*. Jakarta: Mandar Maju, 2005.

Pide, A. Suriyaman Mustari. *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*. Jakarta: Prenada Media Group, 2017.





*PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 6 (3) November 2026: 470-485
E-ISSN: 2775-5649
Published by: Postgraduate Program Master in Law, Universitas Pattimura

Samosir, Djamanat. *Hukum Adat: Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia*. Bandung: Nuansa Aulia, 2013.

Simbolon, D. H., dan Isnani. "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak atas Tanah dalam Objek Sengketa." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4, no. 2 (2017): 36–43.

Soerodjo. *Proses Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, tanpa tahun.

Sutedi, Adrian. *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Peradilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Gramedia, 2014.

Tehupiory, Aarje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Asa Sukses, 2012.

Widowati, Dyah Ayu, dkk. *Pengakuan dan Perlindungan Hak atas Tanah Masyarakat Hukum Adat di Kawasan Hutan*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014.

Conflict of Interest Statement: The author(s) declares that research was conducted in the absence of any commercial or financial relationship that could be construed as a potential conflict of interest,

**Copyright:** © **AUTHOR.** This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License. (CC-BY NC), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

**PAMALI: Pattimura Magister Law Review** is an open acces and peer-reviewed journal published by Postgraduate Program Magister of Law, Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

OPEN ACCESS