

**PERLINDUNGAN HUKUM AHLI WARIS ATAS TANAH EKS HGU  
BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 6381  
K/PDT/2025**

***LEGAL PROTECTION OF HEIRS OVER FORMER CULTIVATION  
RIGHTS LAND BASED ON SUPREME COURT DECISION NUMBER 6381  
K/PDT/2025***

**Benedict Artika Sari Asmin, Elissa Virginia dan Imelda Martinelli**

**Universitas Tarumanagara**

Korespondensi Penulis : [benedict.205230089@stu.untar.ac.id](mailto:benedict.205230089@stu.untar.ac.id)

Citation Structure Recommendation :

Asmin, Benedict Artika Sari, Elissa Virginia dan Imelda Martinelli. *Perlindungan Hukum Ahli Waris atas Tanah Eks HGU Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/2025*.  
Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

**ABSTRAK**

Sengketa hak atas tanah merupakan permasalahan kerap terjadi dalam praktik hukum pertanahan tak terkecuali Indonesia, terutama yang berkaitan dengan kondisi hukum penguasaan lahan yang didasarkan pada riwayat perolehan haknya. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/2025 merupakan perkara sengketa tanah seluas kurang lebih 52 hektar yang berasal dari bekas hak barat berupa *Eigendom Verponding*. Para pihak saling mengklaim kepemilikan tanah tersebut, sementara sebagian tanah telah dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan dan fasilitas lainnya. Penelitian ini bermaksud menganalisis bagaimana Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukum dan menciptakan kepastian hukum terhadap status objek tanah yang bersengketa.

**Kata Kunci:** *Eigendom Verponding*, Kepastian Hukum, Konversi Hak atas Tanah, Sengketa Tanah

**ABSTRACT**

*Land rights disputes are a common problem in land law practice, including in Indonesia, particularly those related to the legal status of land ownership based on the history of land acquisition. Prior to the enactment of the Basic Agrarian Law, Supreme Court Decision Number 6381 K/Pdt/2025 dealt with a land dispute involving approximately 52 hectares, stemming from a former western right in the form of an Eigendom Verponding. The parties claimed ownership of the land, while some of the land had been used for housing and other facilities. This study aims to analyze how the Supreme Court provides legal considerations and creates legal certainty regarding the status of the disputed land.*

**Keywords:** *Eigendom Verponding*, Legal Certainty, Conversion Of Land Rights, Land Dispute

## **A. PENDAHULUAN**

Di Indonesia, lahan bukan sekadar aset alam biasa, melainkan elemen vital yang memengaruhi dinamika kehidupan dari sudut pandang ekonomi, hubungan sosial, maupun kepastian hukum. Dalam perspektif ekonomi, tanah memiliki nilai strategis sebagai sarana produksi dan investasi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dari aspek sosial, tanah seringkali berkaitan erat dengan identitas, tempat tinggal, serta keberlangsungan hidup suatu komunitas. Sementara itu, dari aspek hukum, tanah merupakan objek hak yang dilindungi dan diatur secara tegas dalam sistem hukum nasional guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap subjek hukum yang memiliki kepentingan atasnya. Pentingnya peranan tanah tersebut menyebabkan negara memiliki kewajiban untuk mengatur pemanfaatan dan penguasaan tanah secara adil, tertib dan berkelanjutan. Melalui aturan ini, pemerintah berupaya mencegah perebutan kepentingan pribadi dan memastikan setiap jengkal tanah dikelola secara transparan untuk kemakmuran bersama. UUPA No.5 Tahun 1960 merupakan instrumen hukum utama yang mengonstruksi tatanan pertanahan di Indonesia, sekaligus menjadi pedoman dasar bagi pelaksanaan hukum agraria nasional.<sup>1</sup> UUPA menetapkan struktur hak atas tanah seperti Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai sebagai dasar penguasaan bagi subjek hukum. Setiap kategori hak ini bersifat unik, baik dari segi masa berlaku maupun fungsinya, demi memenuhi kebutuhan spesifik dari pihak yang menguasainya. Hak atas tanah yang memiliki peranan krusial dalam mendukung kegiatan usaha, khususnya di bidang agraria, adalah Hak Guna Usaha (HGU).

Secara yuridis, HGU memberikan kewenangan bagi pihak tertentu untuk mengelola lahan yang berada di bawah otoritas negara guna keperluan sektor agrikultur, seperti perkebunan, peternakan, maupun perikanan, dalam batasan periode yang telah ditentukan. Keberadaan HGU memiliki arti penting dalam menunjang pembangunan ekonomi nasional, terutama dalam sektor agraria yang menjadi salah satu sektor strategis di Indonesia. Namun demikian, dalam praktiknya, pelaksanaan HGU tidak terlepas dari berbagai permasalahan hukum,

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

terutama yang berkaitan dengan status hukum tanah setelah berakhirnya jangka waktu hak tersebut serta hubungan hukum antara pemegang hak sebelumnya dengan pihak lain yang kemudian menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut. Permasalahan hukum yang seringkali muncul berkaitan dengan tanah eks Hak Guna Usaha adalah sengketa kepemilikan tanah. Sengketa ini umumnya terjadi akibat adanya perbedaan klaim antara pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.<sup>2</sup> Di satu sisi, terdapat pihak yang mengklaim hak berdasarkan riwayat kepemilikan atau penguasaan sebelumnya, seperti pemegang hak lama atau ahli warisnya. Di sisi lain, terdapat pihak lain, termasuk pemerintah, yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut berdasarkan kewenangan negara setelah berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut. Kondisi ini seringkali menimbulkan konflik kepentingan yang kompleks, karena melibatkan berbagai aspek hukum, baik hukum agraria, hukum perdata, maupun hukum administrasi negara. Selain itu, permasalahan juga dapat diperparah dengan adanya tumpang tindih klaim, ketidakjelasan status hukum tanah, serta perbedaan penafsiran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demi menjamin tegaknya kepastian hukum dan keadilan bagi pihak yang berperkara, lembaga peradilan wajib melakukan pemeriksaan legalitas secara mendalam serta pertimbangan yang matang dalam memutuskan sengketa lahan bekas Hak Guna Usaha.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/2025 menjadi representasi nyata dari kompleksitas persoalan ini. Konflik hukum tersebut dipicu oleh tuntutan ahli waris Hasjim Daeng Manappa terhadap sejumlah entitas, termasuk otoritas daerah, lembaga pertanahan, hingga BUMD, atas dugaan penguasaan lahan secara ilegal yang diklaim sebagai aset peninggalan sah milik pewaris. Para penggugat menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah eks Hak Guna Usaha yang diperoleh melalui lelang negara pada tahun 1961 dengan luas sekitar 55,767 hektar yang terletak di wilayah Manggala, Kota Makassar. Tanah tersebut, menurut para penggugat, merupakan bagian dari harta warisan yang sah sehingga seharusnya menjadi hak para ahli waris.

---

<sup>2</sup> Kementerian ATR/BPN, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah*, Pemen ATR/BPN No.18 Tahun 2021, BN Tahun 2021 No.1202.

Pada praktiknya, lahan dimaksud telah beralih fungsi di bawah kendali otoritas lokal dan lembaga terkait guna mengakomodasi kebutuhan pembangunan, mulai dari penyediaan sektor perumahan dan area pemukiman hingga pengembangan sarana infrastruktur bagi kepentingan umum. Keterlibatan PDAM Kota Makassar dalam membangun jaringan drainase serta instalasi penunjang di atas lahan tersebut semakin mempertegas dimensi sosialnya. Hal ini membuktikan bahwa aset yang dipersengketakan tidak semata-mata bernilai komersial, melainkan telah bertransformasi menjadi sarana pemenuhan hajat hidup orang banyak. Kondisi ini menimbulkan dilema hukum antara perlindungan hak individu, dalam hal ini ahli waris, dengan kepentingan umum yang diwakili oleh pemerintah. Para penggugat berpendapat bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah tersebut oleh pihak-pihak terkait dilakukan tanpa dasar hukum yang sah dan melanggar hak mereka sebagai ahli waris. Oleh karena itu, mereka mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar dengan tuntutan agar tanah tersebut dinyatakan sebagai bagian dari harta warisan yang sah serta meminta agar pihak-pihak yang menguasai tanah tersebut mengembalikan tanah tersebut atau memberikan ganti rugi.

Di sisi lain, dalam perkara ini juga terdapat pihak yang mengajukan gugatan intervensi dengan mengklaim bahwa tanah tersebut berasal dari hak *eigendom* pada masa kolonial yang kemudian dikonversi dalam sistem hukum agraria nasional.<sup>3</sup> Pihak tersebut mengklaim sebagai ahli waris dari pemilik hak *eigendom* sehingga merasa memiliki kepentingan hukum terhadap objek sengketa.<sup>4</sup> Hal ini semakin memperumit sengketa karena melibatkan lebih dari satu dasar klaim hukum terhadap objek tanah yang sama. Dinamika sengketa ini menempuh perjalanan yurisprudensi yang panjang, mulai dari sengketa di Pengadilan Negeri Makassar, peninjauan kembali di tingkat banding, hingga mencapai puncaknya di Mahkamah Agung pada tahap kasasi. Adanya disparitas pertimbangan hukum di tiap jenjang peradilan membuktikan bahwa persoalan lahan bekas HGU bukan sekadar masalah penguasaan fisik semata, melainkan ajang pertarungan interpretasi yuridis, validitas alat bukti, serta legitimasi *legal standing* masing-masing pihak.

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, p.125.

<sup>4</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2021.

Oleh karena itu, peneliti berupaya untuk meneliti bagaimana status dan kepastian hukum kepemilikan tanah eks Hak Guna Usaha yang diklaim oleh ahli waris dan pemerintah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/2025, khususnya terkait akibat hukum berakhirnya HGU serta dasar penguasaan tanah oleh para pihak. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji bentuk penyelesaian hukum yang tepat dalam sengketa tanah eks Hak Guna Usaha antara ahli waris dan pemerintah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan praktik peradilan.

Penelitian ini menggunakan Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yang menitikberatkan pengkajiannya pada doktrin-doktrin hukum, literatur kepustakaan, serta referensi data sekunder yang relevan dengan objek sengketa.<sup>5</sup> Pendekatan yuridis normatif ini difungsikan untuk membedah kaidah-kaidah hukum yang mengatur perselisihan hak milik agraria, dengan fokus spesifik pada status lahan bekas HGU serta implementasi praktisnya dalam vonis hakim.<sup>6</sup>

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Status dan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Eks Hak Guna Usaha dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/20**

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 28 UUPA, HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna kepentingan perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu. Pengaturan mengenai HGU bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap pemanfaatan tanah dalam skala besar sekaligus menjaga fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 6 UUPA. Dalam praktiknya, HGU banyak diberikan kepada badan hukum maupun perseorangan untuk mendukung kegiatan ekonomi nasional, terutama pada sektor perkebunan dan agraria.

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021.

Tanah eks Hak Guna Usaha merupakan tanah yang sebelumnya dibebani HGU namun hak tersebut telah berakhir karena jangka waktunya habis, dilepaskan, dibatalkan, atau dicabut oleh negara.<sup>7</sup> Ketika HGU berakhir, tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 34 UUPA. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hak atas tanah dalam bentuk HGU bersifat terbatas dan tidak memberikan kepemilikan mutlak kepada pemegang hak. Negara tetap memiliki kewenangan tertinggi untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan penguasaan tanah demi kepentingan umum serta kesejahteraan masyarakat.<sup>8</sup>

Pengaturan lebih lanjut mengenai HGU diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.<sup>9</sup> Peraturan tersebut menegaskan bahwa setelah HGU berakhir, pemegang hak wajib menyerahkan tanah dan dokumen pendukung kepada negara. Namun, dalam praktiknya sering muncul sengketa terkait penguasaan fisik maupun klaim hak atas tanah eks HGU, terutama ketika tanah telah lama dikuasai oleh masyarakat atau ahli waris yang merasa memiliki hubungan historis dengan tanah tersebut. Sengketa semacam ini menunjukkan adanya perbedaan antara penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara faktual di lapangan.

Permasalahan hukum tanah eks HGU juga dipengaruhi oleh belum optimalnya pelaksanaan reforma agraria dan pendataan pertanahan. Dalam beberapa kasus, tanah eks HGU yang telah berakhir tidak segera didaftarkan kembali atau ditetapkan status penggunaannya oleh pemerintah, sehingga menimbulkan ketidakjelasan hukum. Keadaan tersebut sering dimanfaatkan oleh pihak tertentu untuk menguasai atau memperjualbelikan tanah tanpa dasar hak yang sah. Akibatnya, konflik antara masyarakat, ahli waris, perusahaan dan pemerintah menjadi sulit dihindari. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah eks HGU tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif pertanahan, tetapi juga menyangkut perlindungan hak masyarakat dan kepastian hukum.

---

<sup>7</sup> Erwin Winahyu, *Status Tanah Eks Hak Guna Usaha dalam Perspektif Hukum Agraria*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.15, No.2 (2019).

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, p. 87.

<sup>9</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, PP No.18 Tahun 2021, LN Tahun 2021 No.28, TLN No.6630.



Dalam sistem agraria Indonesia, negara memiliki peran sentral dalam menentukan status tanah eks HGU. Kewenangan negara tersebut didasarkan pada hak menguasai negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA. Akan tetapi, pelaksanaan kewenangan tersebut tetap harus memperhatikan prinsip keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Pemerintah tidak dapat secara sepihak mengabaikan keberadaan masyarakat atau ahli waris yang telah lama menguasai dan memanfaatkan tanah secara turun-temurun. Oleh sebab itu, penyelesaian sengketa tanah eks HGU memerlukan pendekatan hukum yang tidak hanya berorientasi pada legalitas formal, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial dan historis penguasaan tanah. Dengan demikian, pengaturan hukum tanah eks HGU dalam sistem agraria Indonesia pada dasarnya bertujuan menciptakan keseimbangan antara kewenangan negara dan perlindungan hak masyarakat.<sup>10</sup>

Berakhirnya Hak Guna Usaha menimbulkan akibat hukum terhadap status penguasaan dan penggunaan tanah yang sebelumnya dibebani hak tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria, HGU dapat berakhir karena jangka waktunya habis, dihentikan sebelum waktunya, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak, dicabut untuk kepentingan umum, atau tanahnya ditelantarkan. Ketika HGU berakhir, hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah menjadi putus, sehingga tanah kembali berada dalam penguasaan langsung negara. Dengan demikian, bekas pemegang HGU tidak lagi memiliki kewenangan untuk menguasai, menggunakan, ataupun memindahtangankan tanah tersebut tanpa izin negara.

Akibat hukum utama dari berakhirnya HGU adalah hilangnya hak prioritas pemegang hak lama terhadap tanah yang bersangkutan. Dalam sistem agraria Indonesia, HGU bukan merupakan hak milik, melainkan hak terbatas yang diberikan negara untuk jangka waktu tertentu. Oleh karena itu, setelah masa berlakunya berakhir, tanah tidak secara otomatis menjadi milik pemegang HGU atau ahli warisnya. Negara memiliki kewenangan untuk menentukan kembali peruntukan tanah tersebut, baik untuk diberikan kepada pihak lain, dijadikan objek reforma agraria, maupun dipergunakan untuk kepentingan umum.

---

<sup>10</sup> Samun Ismaya, *Kajian Teoritik Dualisme Kepentingan dan Fungsi Sosial Hak atas Tanah*, Wijaya Putra Law Review, Vol.4, No.2 (Oktober 2025).

Ketentuan ini menunjukkan bahwa keberadaan HGU bersifat sementara dan tunduk pada kebijakan pertanahan nasional.<sup>11</sup>

Walaupun secara normatif tanah kembali menjadi tanah negara, dalam praktik sering ditemukan penguasaan fisik yang tetap dilakukan oleh pihak tertentu setelah HGU berakhir. Penguasaan tersebut dapat dilakukan oleh bekas pemegang hak, ahli waris, masyarakat sekitar, maupun pihak lain yang merasa memiliki hubungan dengan tanah tersebut. Keadaan ini menimbulkan persoalan hukum karena penguasaan fisik tidak selalu disertai dengan dasar hak yang sah secara yuridis. Akibatnya, muncul sengketa mengenai siapa yang berhak menguasai dan memanfaatkan tanah eks HGU. Sengketa semacam ini biasanya dipengaruhi oleh faktor historis penguasaan tanah, keberadaan bangunan atau tanaman di atas tanah, serta tidak adanya penetapan status tanah secara cepat oleh pemerintah.

Berakhirnya HGU juga menimbulkan kewajiban hukum bagi bekas pemegang hak untuk menyerahkan tanah kepada negara dalam keadaan baik. Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mewajibkan pemegang hak mengosongkan dan menyerahkan tanah setelah haknya berakhir. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, pemerintah dapat melakukan tindakan administratif maupun penertiban sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Akan tetapi, pelaksanaan penertiban sering menghadapi hambatan sosial dan ekonomi, terutama apabila tanah telah ditempati masyarakat dalam waktu lama. Oleh sebab itu, penyelesaian terhadap tanah eks HGU memerlukan kebijakan yang memperhatikan aspek kemanusiaan dan kepentingan masyarakat.

Selain itu, berakhirnya HGU dapat menimbulkan ketidakpastian hukum apabila pemerintah tidak segera menentukan status baru tanah tersebut. Ketidakjelasan status tanah membuka peluang munculnya klaim ganda dan praktik penguasaan tanpa hak. Dalam beberapa perkara, ahli waris mengajukan klaim atas dasar hubungan keluarga dengan pemegang HGU terdahulu, sementara pemerintah berpendapat bahwa tanah telah kembali menjadi tanah negara. Kondisi demikian menunjukkan pentingnya administrasi pertanahan yang tertib dan transparan agar tidak menimbulkan konflik berkepanjangan. Dengan demikian,

---

<sup>11</sup> Muhamad Sadi Is, dkk., *Hukum Agraria di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2022, p.78.



akibat hukum berakhirnya HGU tidak hanya berkaitan dengan hapusnya hak atas tanah, tetapi juga menyangkut perlindungan hukum, kepastian status tanah dan penyelesaian konflik agraria secara adil.

Dalam perkara ini, keberadaan berbagai klaim atas tanah yang sama menunjukkan bahwa sistem administrasi pertanahan dan pengelolaan hak atas tanah kini masih dihadapkan pada berbagai tantangan dalam memberikan kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dalam sistem hukum agraria Indonesia.<sup>12</sup> Dalam sengketa tanah eks Hak Guna Usaha, kepastian hukum menjadi penting karena berkaitan dengan status kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah setelah berakhirnya HGU. Ketidakjelasan status tanah sering menimbulkan konflik antara masyarakat, ahli waris, perusahaan, dan pemerintah. Oleh karena itu, negara melalui peraturan perundang-undangan berupaya memberikan pengaturan yang jelas mengenai akibat hukum berakhirnya HGU serta mekanisme penguasaan kembali tanah oleh negara. Akan tetapi, dalam praktik masih banyak ditemukan sengketa yang menunjukkan bahwa kepastian hukum di bidang pertanahan belum sepenuhnya terwujud.

Kepastian hukum atas tanah eks HGU pada dasarnya ditentukan oleh kejelasan status hak dan administrasi pertanahan. Apabila suatu HGU telah berakhir dan tidak diperpanjang, maka tanah tersebut secara yuridis kembali menjadi tanah negara. Namun demikian, permasalahan muncul ketika tanah masih dikuasai secara fisik oleh pihak tertentu, seperti ahli waris atau masyarakat setempat. Penguasaan tersebut sering berlangsung dalam waktu lama sehingga menimbulkan anggapan adanya hak atas tanah. Dalam keadaan demikian, terjadi pertentangan antara kepastian hukum formal berdasarkan peraturan perundang-undangan dengan realitas sosial penguasaan tanah di lapangan.<sup>13</sup> Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam sengketa tanah eks HGU harus diberikan secara proporsional. Pemerintah sebagai pemegang kewenangan penguasaan negara atas tanah wajib menjalankan fungsi pengaturan dan pengawasan secara adil. Negara tidak hanya berwenang mengambil kembali tanah yang haknya telah berakhir,

---

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, *Kepastian Hukum dan Keadilan dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.30, No.3 (September 2000).

<sup>13</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria (Revisi)*, PRC, Jakarta, 2021, p.145.

tetapi juga berkewajiban memastikan bahwa kebijakan pertanahan tidak merugikan masyarakat yang telah lama bergantung pada tanah tersebut. Sebaliknya, ahli waris atau masyarakat yang menguasai tanah juga harus memperoleh perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, terutama apabila mereka memiliki hubungan historis dan penguasaan nyata atas tanah.

Dalam perspektif hukum, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui pengaturan yang jelas mengenai prosedur perpanjangan HGU, penetapan status tanah eks HGU, dan pendaftaran tanah. Dengan administrasi pertanahan yang tertib, potensi sengketa dapat diminimalisasi. Sementara itu, perlindungan represif dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan apabila terjadi konflik hak atas tanah. Putusan pengadilan menjadi sarana untuk menentukan pihak yang memiliki dasar hukum paling kuat sekaligus memberikan kepastian hukum terhadap status tanah yang disengketakan.<sup>14,15</sup>

Analisis terhadap kepastian dan perlindungan hukum atas tanah eks HGU juga harus memperhatikan prinsip keadilan sosial sebagaimana menjadi tujuan UUPA. Tanah tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi, tetapi juga memiliki fungsi sosial bagi masyarakat.<sup>16</sup> Oleh sebab itu, penyelesaian sengketa tanah eks HGU tidak cukup hanya berpedoman pada legalitas formal, melainkan juga harus mempertimbangkan aspek kemanfaatan dan keadilan. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/2025, pertimbangan mengenai status tanah, dasar penguasaan dan hak para pihak menjadi bagian penting untuk menentukan bentuk perlindungan hukum yang tepat.<sup>17</sup> Dengan demikian, kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah eks HGU harus berjalan seimbang agar tercipta penyelesaian sengketa yang adil serta memberikan kepastian bagi seluruh pihak yang berkepentingan.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009.

<sup>15</sup> *Ibid.*, p.52.

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.

<sup>17</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/2025*.

<sup>18</sup> Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Penerbit Harvard University Press, Cambridge, 1950, p.107.

## **2. Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung dalam Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Tanah Eks Hak Guna Usaha antara Ahli Waris dan Pemerintah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/2025**

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/2025, hakim tidak hanya sekedar membandingkan klaim antara ahli waris dan pemerintah, tetapi melihat dasar hukum dari masing-masing klaim tersebut secara lebih mendalam. Cara berpikir hakim dalam perkara ini dapat dikatakan cukup sistematis, dimulai dari melihat status tanahnya terlebih dahulu, kemudian menilai siapa yang paling berhak atas tanah tersebut. Hal pertama yang menjadi fokus hakim adalah status tanah yang disengketakan, yaitu sebagai tanah eks Hak Guna Usaha (HGU). Dalam hukum agraria Indonesia, status tanah akan menentukan arah putusan.<sup>19</sup> Hakim pada dasarnya akan memastikan terlebih dahulu: apakah tanah ini masih bisa dianggap sebagai hak privat (yang bisa dimiliki atau diwariskan), atau sudah kembali menjadi tanah negara.

Dari hasil pertimbangannya, Mahkamah Agung menilai bahwa HGU atas tanah tersebut sudah berakhir dan tidak diperpanjang. Ketika HGU berakhir, maka secara hukum, hak atas tanah tersebut juga berakhir, dan tanahnya kembali ke negara.<sup>20</sup> Artinya, hubungan hukum antara pemegang HGU sebelumnya dengan tanah tersebut juga dianggap selesai. Hakim kemudian melihat klaim dari ahli waris. Dalam hukum perdata, ahli waris berhak menggantikan posisi pewaris.<sup>21</sup> Namun, hakim harus melihat lebih dalam: apa yang sebenarnya diwariskan? Dalam kasus ini, yang diwariskan bukanlah tanahnya, melainkan hak atas HGU itu sendiri. Dan yang dipermasalahkan, hak tersebut sudah tidak ada karena masa berlakunya telah habis. Di sinilah hakim mempertimbangkan batasan dalam hukum agraria. Dengan kata lain, Mahkamah Agung menegaskan bahwa tidak semua hak bisa diwariskan tanpa batas. Jika hak dasarnya sudah tidak ada, maka klaim turunannya pun ikut lemah. Pendekatan ini membuat posisi ahli waris menjadi kurang kuat, karena mereka tidak bisa lagi menunjukkan adanya hak yang masih hidup secara hukum.

---

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2021.

<sup>20</sup> Sugi Asadi, *Eksistensi Hak Guna Usaha (HGU) terhadap Tanah Negara dalam Perspektif Keadilan Agraria*, Seikat: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum, Vol.3, No.5 (2024).

<sup>21</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2021.

Terhadap pemerintah, Mahkamah Agung juga tidak serta-merta membenarkan begitu saja klaim yang diajukan. Hakim tetap melakukan penilaian terhadap apakah pemerintah benar-benar memiliki dasar hukum yang sah dalam menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut, termasuk melihat aspek prosedural dan administratif yang melandasinya. Namun demikian, ketika telah dipastikan bahwa tanah yang disengketakan merupakan tanah eks HGU yang masa berlakunya telah berakhir dan kembali menjadi tanah negara, maka posisi pemerintah secara hukum menjadi lebih kuat. Hal ini semakin diperkuat apabila penguasaan dan pemanfaatan tanah tersebut dilakukan dalam rangka kepentingan umum, seperti pembangunan perumahan, penjualan tanah kavling, sarana prasarana perumahan, maupun fasilitas publik lainnya.

Hal ini menunjukkan bahwa hakim juga mempertimbangkan fungsi sosial tanah. Tanah tidak hanya dilihat sebagai milik individu, tetapi juga sebagai sumber daya yang harus dimanfaatkan untuk kepentingan yang lebih luas. Ketika hak individu yang sah sudah tidak ada lagi, maka negara berhak mengambil alih pengelolaannya. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung juga menilai alat bukti.<sup>22</sup> Hakim tidak hanya melihat apakah bukti itu ada, tetapi juga melihat apakah bukti tersebut masih relevan dengan kondisi hukum saat ini.<sup>23</sup> Misalnya, bukti yang menunjukkan bahwa seseorang pernah menguasai tanah di masa lalu tidak otomatis berarti ia masih memiliki hak atas tanah tersebut sekarang.

Dilihat dari pendekatan ini sendiri memperlihatkan bahwa hakim lebih menekankan relevansi hukum yang berlaku saat ini sebagai dasar utama dalam menilai suatu klaim atas tanah. Sehingga dengan kata lain, keberadaan fakta historis seperti riwayat penguasaan atau hubungan antara ahli waris dengan pemegang hak sebelumnya memang tetap diperhatikan, namun tidak serta-merta menjadi penentu dalam memberikan pengakuan hukum.<sup>24</sup> Hakim dalam hal ini menegaskan bahwa hukum juga berfungsi sebagai sistem yang harus memberikan kepastian berdasarkan kondisi dan status hukum terkini. Oleh karena itu, meski terdapat hubungan bersifat historis antara ahli waris dan tanah yang disengketakan,

---

<sup>22</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

<sup>23</sup> Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, p.134.

<sup>24</sup> Sugi Asadi, *Eksistensi Hak Guna Usaha (HGU) terhadap Tanah Negara dalam Perspektif Keadilan Agraria*.

hal tersebut tidak cukup kuat untuk dijadikan dasar klaim apabila tidak disertai dengan bukti adanya hak yang masih hidup atau diakui menurut ketentuan hukum yang berlaku saat ini.<sup>25</sup>

Mahkamah Agung dalam putusan ini juga menjaga konsistensi sistem hukum pertanahan. Jika klaim ahli waris tetap diterima padahal HGU sudah berakhir, maka hal itu bisa menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.<sup>26</sup> Seseorang mungkin dapat mengklaim tanah hanya berdasarkan riwayat lama, tanpa memperhatikan status hukumnya sekarang. Oleh karena itu, putusan ini bisa dilihat sebagai upaya untuk menjaga agar sistem hukum tetap berjalan dengan tertib.

Di sisi lain, hakim juga akan mempertimbangkan kondisi nyata yang terjadi di lapangan sebagai bagian dari dasar pengambilan putusan.<sup>27</sup> Dalam banyak kasus, tanah eks HGU tidak lagi berada dalam kondisi kosong, melainkan telah dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan, termasuk pembangunan yang sudah berjalan dan melibatkan banyak pihak. Situasi seperti ini tentu tidak bisa diabaikan begitu saja, karena berkaitan langsung dengan kepentingan masyarakat yang lebih luas serta keberlanjutan pemanfaatan tanah tersebut. Apabila klaim lama terus dihidupkan kembali tanpa mempertimbangkan kondisi aktual, hal ini berpotensi menimbulkan ketidakstabilan, bahkan konflik baru, terutama jika tanah tersebut telah digunakan secara produktif atau menjadi bagian dari fasilitas yang menunjang kehidupan masyarakat. Maka dari itu, hakim tidak hanya berpijak pada aspek normatif atau teori hukum semata, tetapi juga memasukkan pertimbangan praktis sebagai bagian dari upaya menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan kemanfaatan.<sup>28</sup> Pendekatan ini menunjukkan bahwa putusan pengadilan tidak berdiri di ruang hampa, melainkan harus selaras dengan realitas sosial yang ada.

Namun, pendekatan seperti ini juga tidak lepas dari kritik. Dari sudut pandang keadilan, terdapat kemungkinan ada pihak yang merasa dirugikan,

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.

<sup>26</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*.

<sup>27</sup> Shidarta, *Hukum Penalaran dan Penemuan Hukum*, Grasindo, Jakarta, 2021.

<sup>28</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, Kencana, Jakarta, 2021, p.156.

terutama jika mereka memiliki hubungan historis yang kuat dengan tanah tersebut. Dalam hal ini, posisi ahli waris memang terlihat kurang diuntungkan, karena sangat bergantung pada keberadaan hak yang secara hukum sudah berakhir. Mahkamah Agung juga menjalankan perannya sebagai pengadilan kasasi dengan menilai kembali putusan dari pengadilan sebelumnya. Jika ditemukan kesalahan dalam penerapan hukum atau penilaian bukti, maka Mahkamah Agung berhak untuk memperbaikinya.<sup>29</sup> Hal ini menunjukkan bahwa putusan ini juga merupakan bentuk koreksi agar penerapan hukum tetap konsisten.

Secara keseluruhan, pertimbangan Mahkamah Agung dalam perkara ini menunjukkan keseimbangan antara pendekatan normatif dan kondisi nyata di lapangan. Hakim tidak hanya berpegang pada aturan tertulis, tetapi juga mempertimbangkan dampak dari putusannya. Putusan ini sekaligus menegaskan bahwa dalam hukum agraria Indonesia, hak atas tanah tidak bersifat mutlak, melainkan dibatasi oleh waktu, fungsi sosial dan ketentuan hukum yang berlaku.

### **C. PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian, sengketa kepemilikan tanah eks Hak Guna Usaha dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6381 K/Pdt/2025 menunjukkan bahwa persoalan utama tidak hanya berkaitan dengan siapa yang berhak atas tanah, tetapi juga menyangkut lemahnya kepastian hukum setelah berakhirnya HGU. Secara normatif, tanah yang HGU-nya telah berakhir memang kembali menjadi tanah negara, namun dalam praktik sering masih dikuasai oleh ahli waris atau masyarakat yang memiliki hubungan historis dengan tanah tersebut. Penelitian ini menemukan bahwa konflik tanah eks HGU muncul akibat belum adanya mekanisme yang jelas mengenai penentuan status, pengelolaan dan perlindungan hak atas tanah setelah HGU berakhir. Selain itu, pendekatan hukum yang hanya menitikberatkan pada legalitas formal belum sepenuhnya mampu memberikan penyelesaian yang berkeadilan karena belum mempertimbangkan realitas sosial penguasaan tanah di lapangan.

---

<sup>29</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, p.543.



Penelitian ini juga menemukan adanya kekosongan pengaturan transisional terhadap tanah eks HGU yang menjadi penyebab munculnya sengketa berulang antara masyarakat dan pemerintah. Mahkamah Agung dalam putusannya menegaskan bahwa hak atas HGU yang telah berakhir tidak dapat diwariskan karena hubungan hukum atas tanah telah hapus. Akan tetapi, penelitian ini menilai bahwa penyelesaian sengketa tanah eks HGU seharusnya tidak hanya berorientasi pada pengembalian tanah kepada negara, tetapi juga perlu mempertimbangkan fungsi sosial tanah dan perlindungan terhadap penguasaan faktual yang telah berlangsung lama. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan kebijakan pertanahan yang mampu mengatur mekanisme pengelolaan tanah eks HGU secara lebih jelas, adil dan memberikan keseimbangan antara kepastian hukum dengan perlindungan sosial masyarakat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Ali, Achmad. 2021. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*. (Jakarta: Kencana).
- Harahap, M. Yahya. 2021. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harahap, M. Yahya. 2021. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Is, Muhamad Sadi, dkk.. 2022. *Hukum Agraria di Indonesia*. (Jakarta: Prenada Media Group).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2021. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana).
- Mertokusumo, Sudikno. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty).
- Muhammad, Abdul Kadir. 2021. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Mulyadi, Lilik. 2015. *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Radbruch, Gustav. 1950. *Legal Philosophy*. (Cambridge: Harvard University Press).
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana).
- Santoso, Urip. 2021. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana).
- Setiawan, I Ketut Oka. 2021. *Hukum Agraria (Revisi)*. (Jakarta: PRC).
- Shidarta. 2021. *Hukum Penalaran dan Penemuan Hukum*. (Jakarta: Grasindo).
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada).
- Subekti. 2021. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. (Jakarta: Intermasa).
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sutedi, Adrian. 2021. *Hukum Hak atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).

### **Publikasi**

- Asadi, Sugi. *Eksistensi Hak Guna Usaha (HGU) terhadap Tanah Negara dalam Perspektif Keadilan Agraria*. Seikat: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum. Vol.3. No.5 (Oktober 2024).
- Ismaya, Samun. *Kajian Teoritik Dualisme Kepentingan dan Fungsi Sosial Hak atas Tanah*. Wijaya Putra Law Review. Vol.4. No.2 (Oktober 2025).
- Rahardjo, Satjipto. *Kepastian Hukum dan Keadilan dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol.30. No.3 (September 2000).
- Winahyu, Erwin. *Status Tanah Eks Hak Guna Usaha dalam Perspektif Hukum Agraria*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.15. No.2 (2019).

### **Sumber Hukum**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6381 K/Pdt/2025.

