

ABSTRAK

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa perpanjangan HGU hanya dapat dilakukan apabila tanah yang dimohonkan tidak dalam keadaan terlantar serta penggunaannya telah sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah (RTRW). Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta atas kasus PT. Hardjasari dan PT. Mandala Pratama Permai menunjukkan bahwa permasalahan perpanjangan HGU oleh perusahaan disebabkan oleh ketidakpatuhan administratif, ketidaksesuaian penggunaan lahan, dan perubahan tata ruang. Hal ini menimbulkan persoalan hukum terkait kepastian hak atas tanah dan kewenangan Kantor Pertanahan, khususnya di Kabupaten Purwakarta.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan pengaturan perpanjangan HGU sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi oleh pemegang HGU dalam proses perpanjangan hak, serta mengetahui upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta dalam menangani perpanjangan HGU agar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Penelitian ini berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan bahwa sumber daya alam dikuasai negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu, teori kepastian hukum, teori utilitarianisme, dan teori fungsi sosial hak atas tanah sebagai indikator untuk menilai apakah proses perpanjangan HGU oleh perusahaan memenuhi aspek legalitas, memberi manfaat publik, dan mencerminkan tujuan sosial penguasaan tanah. Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjadi pijakan dalam menilai kelayakan perpanjangan HGU berdasarkan kepatuhan administratif, kesesuaian peruntukan, dan tata ruang.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analitis melalui pendekatan yuridis empiris yang bersumber dari observasi dan wawancara langsung di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, serta didukung oleh studi kepustakaan yang mencakup berbagai peraturan perundang-undangan dan literatur relevan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perpanjangan HGU bergantung pada pemenuhan syarat administratif, teknis, serta kesesuaian tata ruang. Kasus PT. Hardjasari dan PT. Mandala Pratama Permai di Kabupaten Purwakarta menggambarkan pentingnya kepatuhan terhadap kebijakan pertanahan dan fungsi sosial tanah. Proses perpanjangan menghadapi tantangan internal seperti pewarisan, manajemen, dan keuangan, serta kendala eksternal berupa perubahan regulasi dan konflik lahan. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan Purwakarta menjalankan peran strategis melalui evaluasi, sosialisasi, dan koordinasi lintas instansi guna memastikan kepastian hukum dan tertibnya pengelolaan tanah secara berkelanjutan.

Kata Kunci: Penerapan Hukum, Hak Atas Tanah, Hak Guna Usaha.