



## **KEABSAHAN PENGALIHAN PENGELOLAAN HAK GUNA USAHA KEPADA PIHAK KETIGA TANPA SEIZIN BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**Cece Suryana, Hayatun Hamid**

Sekolah Tinggi Hukum Pasundan Sukabumi

### **Abstrak**

Hak Guna Usaha merupakan salah satu instrument pengelolaan atas tanah yang diberikan oleh negara dalam rangka pemberdayaan masyarakat serta meningkatkan produktivitas tanah yang menjadi objek garapan. Pada dasarnya HGU merupakan suatu perjanjian pengelolaan atas tanah antara orang perorangan atau Badan Usaha dengan Pihak Negara yang dalam hal ini diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional. Penerbitan sertifikat HGU sebenarnya memiliki tujuan agar pengelola tanah yang menjadi objek HGU dapat melakukan pengelolaan tanah secara maksimal. Permasalahan timbul apabila Hak Guna Usaha dialihkan kepada pihak ketiga tanpa seizing Badan Pertanahan Nasional, Hal tersebut menjadi masalah dikarenakan dalam perjanjian awal BPN hanya melakukan kerjasama dengan pihak kedua, namun ditengan jalan Pengelolaan tanah tersebut dialihkan kepihak ketiga. Oleh sebab itu tentu menjadi pertanyaan tentang bagaimana keabsahan Pengalihan Pengelolaan Hak Guna Usaha Kepada Pihak Ketiga tanpa seizing dan sepengetahuan Badan Pertanahan Nasional.

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah dengan menggunakan metode deskriptif analisis, artinya bahwa metode ini memberikan gambaran tentang realita yang terjadi di tengah-tengah masyarakat kemudian dianalisa dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa pengalihan pengelolaan Hak Guna Usaha tanpa sepengetahuan dan seizing Badan pertanahan Nasional merupakan suatu perbuatan yang melanggar perjanjian serta dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

**Kata Kunci:** Tanah, HGU, Pengelolaan, BPN.

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu element terpenting dari kehidupan manusia, hal tersebut dikarenakan berbagai macam aktivitas manusia sebagian besar akan dilakukan diatas tanah. Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam hal pengembangan kehidupan manusia dikarenakan tanah menjadi objek utama dalam pengembangan bahan makanan dan sebagainya. Tanah memiliki fungsi sebagai alat untuk meningkatkan kesejahteraan sosial dikarenakan tanah memiliki kandungan-kandungan yang bermanfaat untuk digunakan sebagai pendukung jalannya kehidupan manusia.

Pengelolaan atas tanah sudah dilakukan semenjak manusia berada di muka bumi, tanah biasanya digunakan sebagai objek untuk mendirikan rumah, bercocok tanam, beternak, dan aktivitas-aktivitas lain yang bermanfaat untuk kehidupan manusia. Fungsi tanah yang begitu fundamental bagi kehidupan manusia tak jarang menimbulkan berbagai macam permasalahan hingga seringkali hal-hal yang berkaitan dengan sengketa tanah dapat menimbulkan perselisihan hingga terjadinya pertumpahan darah. Oleh karena itu masalah pengelolaan tanah dari masa ke masa telah dilakukan pengaturan baik secara tradisional ataupun dengan peraturan hukum yang lebih modern.

Negara Indonesia memiliki hampan tanah yang begitu luas pula. Luasnya tanah di Indonesia tentu harus dapat memberikan manfaat bagi sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat Indonesia.

Keberadaan hampan tanah yang begitu luas di negara republik Indonesia tent memerlukan tata kelola yang baik. Tata Kelola yang baik tentu harus diawali dengan adanya aturan-aturan hukum yang mengatur terkait penggunaan dan pengelolaan atas tanah.

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum sebagaimana

tercantum dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indoensia Tahun 1945 memberikan Konsekuensi bahwa seluruh aspek kehidupan di Negara Republik Indonesia harus diatur oleh hukum. Salah satu aspek kehidupan yang tidak mungkin terlepas dari keberadaan manusia adalah hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria telah menjadi pondasi utama dalam hal pengaturan masalah-masalah yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satu materi utama yang menajdi objek pengaturan dalam Undang-Undang tersebut adalah terkait adanya jenis-jenis hak-hak atas tanah. Salahs atu ha katas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah Hak Guna Usaha (HGU).

Hak Guna Usaha merupakan salah satu instrument pengelolaan atas tanah yang memiliki tujuan untuk dapat meningkatkan produktivitas masyarakat serta dapat lebih meningkatkan produktivitas masyarakat serta dapat meningkatkan daya guna sebidang tanah sehingga dapat memberikan kesejahteraan bagi masyarakat.

Hak Guna Usaha pada dasarnya merupakan suatu perjanjian kerjasama antara orang perorangan atau Badan Usaha dengan pemerintah dalam hal ini diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan asas kepribadian dalam perjanjian maka seharusnya perjanjian tersebut hanya akan mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Begitu pula dengan perjanjian Hak Guna Usaha antara orang perorangan atau Badan Usaha dengan pihak pemerintah. Maka seharusnya perjanjian tersebut dijalankan oleh kedua belah pihak tanpa melibatkan pihak ketiga yang sebelumnya tidak termasuk sebagai pihak dalam perjanjian tersebut.

Pengelolaan Hak Guna Usaha dalam realita dilapangan terkadang dialihkan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizing Badan Pertanahan Nasional. Dalam penelitian ini penulis menemukan beberapa fakta pengalihan Hak Guna Usaha Keada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizing Badan Pertanahan Nasional sebagaimana yang terjadi di Kecamatan Sindang Barang Kabupate Cianjur.

Pihak yang menjadi pemegang Hak Guna Usaha dalam hal ini melakukan pengalihan pengelolaan tanah yang menjadi objek Hak Guna Usaha keada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizing Badan Pertanahan Nasional, padahal jangka waktu pengelolaan Hak Guna Usaha tersebut belum lah berakhir. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk meneliti bagaimana keabsahan adanya pengalihan pengelolaan hak guna usaha kepada pihak ketiga tanpa seizing dan sepengetahuan Badan Pertanahan Nasional.

#### IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis menemukan beberapa permasalahan diantaranya :

1. Bagaimana Keabsahan pengalihan pengelolaan Hak Guna Usaha kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizing Badan Pertanahan Nasional ?
2. Bagaimana akibat hukum dari pengalihan pengelolaan Hak Guna Usaha Kepada Pihak ketiga tanpa seizing dan sepengetahuan Badan Pertanahan Nasional?

#### METODE PENELITIAN

Adapun metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian, menggunakan deskriptif analisis maksudnya dalam penelitian ini memberikan gambaran umum secara lengkap dan sistematis mengenai Pengalihan pengelolaan hak guna usaha kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizing Badan Pertanahan Nasional.
2. Metode Pendekatan, menggunakan pendekatan yuridis normative artinya bahwa dalam penelaahan masalah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang telah berlaku dengan mengutamakan bahan kepustakaan dan implementasinya dalam praktik.

Tahap Penelitian, dilakukan dengan melalui 2 tahapan, yaitu :

- a. Penelitian kepustakaan. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu suatu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan (kontrak, konvensi, dokumen, dan dan putusan hakim).<sup>2</sup>, Kedua adalah Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan yang

---

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2004, hlm 82

memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer (buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum, dan media cetak atau elektronik). <sup>3</sup>Bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu berupa karya tulis para ahli di bidang hukum dan bidang-bidang yang terkait dengan permasalahan yang diteliti, jurnal dan makalah tentang Hak Guna Usaha . ketiga, adalah Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap baha hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (kamus hukum dan ensiklopedi). Bahan hukum tersier yang digunakan yaitu majalah dan internet.

- b. Penelitian Lapangan  
Adapun penelitian lapangan merupakan sebuah proses untuk mengumpulkan, meneliti, dan menyeleksi data primer yang diperoleh secara langsung dari lapangan untuk menunjang data-data sekunder.
- c. Metode Analisis Data,  
Adapun data yang telah terkumpul dari ahsil enelitian lapangan mauun keputakaan dianaliss dengan metode yuridis kualitatif. Hal tersebut berarti data yang terkumpul diuraikan secara deskriptfi dan menarik kesimpulan

yang tidak menggunakan rumus-rumus matematika.

## PEMBAHASAN

### **Keabsahan pengalihan pengelolaan Hak Guna Usaha kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizing Badan Pertanahan Nasional**

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Bumi, Air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan tersebut telah memberikan implikasi bahwa negara harus dapat memanfaatkan berbagai macam potensi khususnya sumber daya alam bagi kemakmuran masyarakat. Untuk memaksimalkan upaya pengelolaan berbagai macam potensi sumber daya maka pemerintah memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian hukum khususnya dalam hal pengelolaan dan penguasaan tanah. Oleh sebab itu pemerintah negare republik Indonesia membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Tujuan dibentuknya Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria selain untuk menjamin kepastian hukum dalam masalah kepemilikan dan penguasaan atas tanah, namun juga memiliki tujuan untuk memaksimalkan upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat dalam bentuk pemberian hak pengelolaan atau garapan terhadap Badan usaha atau masyarakat perorangan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. <sup>4</sup> Pengertian Agraria secara luas dapat kita temukan

---

<sup>3</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rahawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 114.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi*

dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, meliputi bumi, air dan ruang angkasa. Lebih lanjut, Bumi meliputi permukaan bumi, tubuh bumi di bawahnya, dan yang berada di bawah air (Pasal 1 ayat (4) UUPA). Air meliputi perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (Pasal 1 ayat (5) UUPA). Ruang angkasa adalah ruang di atas bumi dan air (Pasal 1 ayat (6) UUPA).

Pengertian hukum agraria secara luas adalah sekelompok bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang meliputi : hukum tanah, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah (permukaan bumi), hukum air (hukum pengairan), yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas air, hukum pertambangan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian, hukum kehutanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas hutan dan hasil hutan, hukum perikanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air, hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang. Pengertian hukum agraria secara sempit ialah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>5</sup>

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan

penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

1. Warga Negara Indonesia  
Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Adapun Hapusnya Hak Guna Usaha, apabila :

- (1) Jangka waktu berakhir
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- (3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- (4) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- (5) Diterlantarkan
- (6) Tanahnya Musnah
- (7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

Memperoleh hak guna usaha dari negara merupakan hak dari seluruh masyarakat Indonesia, termasuk dalam hal ini suatu badan usaha juga memiliki hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak guna usaha. Akan tetapi pengelolaan tanah yang menjadi objek hak guna usaha harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemanfaatan

---

dan Pelaksanaannya, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal.

<sup>5</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanian di Indonesia*, (Jakarta : Prestasi Pustakarya, 2004), hal. 3

Hak Guna Usaha harus dilakukan semaksimal mungkin baik oleh masyarakat ataupun Badan Usaha. Hal itu dikarenakan agar tanah yang menjadi objek hak guna usaha dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin sehingga dapat memberikan profit.

Dalam realita yang terjadi ditengah-tengah masyarakat seringkali pemegang Hak Guna Usaha mengalihkan pengelolaan tanah yang menjadi objek Hak Guna Usaha tersebut kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizing Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini penulis berpandangan bahwa kenyataan tersebut merupakan sebuah pelanggaran dikarenakan dalam perjanjian kerjasama yang menghasilkan terbitnya pengelolaan tanah berdasarkan Hak Guna Usaha dilaksanakan atau dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional dengan orang atau Badan Usaha yang mengajukan permohonan Hak Guna Usaha, sehingga apabila ditengah-tengah jangka waktu pengelolaan kemudian tiba-tiba secara sepihak dialihkan kepada pihak ketiga maka tentu saja ini merupakan sebuah pelanggaran kesepakatan yang sudah dibuat diawal perjanjian.

**Akibat hukum dari pengalihan pengelolaan Hak Guna Usaha Kepada Pihak ketiga tanpa seizing dan sepengetahuan Badan Pertanahan Nasional**

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>6</sup>

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa

dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>7</sup>

Beberapa-beberapa asas penting dalam perjanjian diantaranya adalah sebagai berikut<sup>8</sup>

- a. Asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:
  1. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
  2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
  3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
  4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.
- b. Asas Konsensualisme, Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat

<sup>6</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Perdasa, Jakarta, hlm. 63

<sup>7</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

<sup>8</sup> Salim HS, 2014, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta.

- oleh kedua belah pihak.
- c. Asas Pacta Sunt Servanda, Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”
- d. Asas Itikad Baik (Goede Trouw) Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.
- e. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.<sup>9</sup>
- f. Asas Kepribadian (Personalitas) Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara, yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian

<sup>9</sup> Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, cetakan 20, Intermedia, Jakarta, hlm.12

kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.

Syarat Sah dan Unsur Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHPerdara Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: Kesepakatan, Kecakapan, Mengenai suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Berikut ini penjelasan dari syarat sahnya suatu perjanjian:

a. Kesepakatan

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam melakukan kehendaknya.<sup>10</sup>

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).<sup>11</sup>

b. Kecakapan

Seseorang dianggap tidak cakap apabila berumur belum 21 tahun, kecuali ia menikah sebelum cukup 21 tahun. Umur 21 tahun oleh hukum akan dianggap sudah cakap. kecuali sebab suatu hal di simpan dibawah pengampunan seperti terkena gangguan jiwa, bodoh, hilang ingatan atau tidak hemat

c. Mengenai suatu hal tertentu  
Suatu perjanjian harus mengenai sesuatu hal tertentu, dan objek perjanjian harus konkrit.

d. Suatu sebab yang halal

Sebuah objek yang dijadikan perjanjian tidak boleh yang dilarang oleh Undang-Undang atau norma agama serta kesusilaan.

Perjanjian yang dibentuk oleh para pihak akan menjadi Undang-Undang bagi para pihak yang membentuknya, hal ini sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian antara pemohon HGU dengan Badan Pertanahan Nasional tentu akan mengikat kedua belah pihak. Oleh sebab itu jika dalam masa berlakunya perjanjian kemudian tiba-tiba ada pihak ketiga yang dilibatkan tanpa sepengetahuan salah satu pihak maka hal tersebut merupakan suatu pelanggaran. Adanya perubahan dari satu perjanjian tentu harus melibatkan kedua belah pihak sehingga tidak terjadi kesalahpahaman yang berpotensi menimbulkan kesalahpahaman kepada salah satu pihak. Pembahasan perubahan perjanjian haruslah dibicarakan oleh kedua belah pihak untuk menghindari konflik atau sengketa yang mungkin akan timbul di kemudian hari. Mengalihkan pengelolaan Hak Guna Usaha kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan seizing Badan Pertanahan Nasional tentu bukanlah kesepakatan yang dibuat di awal perjanjian sehingga penulis berpandangan adanya pelanggaran hukum dari peristiwa tersebut.

Berdasarkan asas kepribadian, maka perjanjian hanyalah mengikat terhadap para pihak yang membuatnya.

<sup>10</sup> I Ketut Oka setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.61

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Suprptomo, Faturrahman Djamil dan Taryana Soenandar, 2001, *Kompilasi*

*Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm.73

Sehingga ketika pihak ketiga tiba-tiba masuk dalam suatu kesepakatan tanpa izin salah satu pihak hal tersebut menjadi sebuah pelanggaran dalam perjanjian. Dalam suatu perjanjian tentu akan diatur tentang hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Bisa kita bayangkan jika ditengah-tengah masa berlakunya perjanjian tiba-tiba pihak ketiga dilibatkan sehingga pihak ketiga tersebut tidak jelas hak dan kewajibannya. Oleh sebab itu pengalihan pengelolaan Hak Guna Usaha kepada pihak ketiga tanpa seizin dan sepengetahuan Badan Pertanahan Nasional memiliki akibat hukum dimana pengalihan pengelolaan tersebut dapat dikatakan tidak sah dan merupakan suatu pelanggaran hukum.

#### KESIMPULAN

Dari pemaparan yang penulis lakukan maka penulis menemukan beberapa kesimpulan diantaranya :

1. Pengalihan pengelolaan Hak Guna Usaha kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizin Badan Pertanahan Nasional merupakan suatu hal yang tidak sah secara hukum dan merupakan suatu pelanggaran
2. Pengalihan pengelolaan Hak Guna Usaha kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seizing Badan Pertanahan Nasional memberikan akibat hukum bahwa pengalihan tersebut merupakan hal yang tidak sah sehingga perbuatan tersebut dapat dibatalkan secara hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Sumber buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 200

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagarfindo Perdana, Jakarta, 2008.

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan di Indonesia*, Jakarta : Prestasi Pustakarya, 2004.

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rahawali Pers, Jakarta, 2006

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2005.

I Ketut Oka setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016

Mariam Darus Badrulzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Suprpto, Faturrahman Djamil dan Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001

Ronny Hanitijio, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Ind., Jakarta, 1994.

Salim HS, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014

Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermedia, Jakarta, 2002

##### Sumber Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-Pokok Agraria