

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PENANGANAN TANAH *ABSENTEE* (GUNTAI) DI
KABUPATEN SUMBAWA**

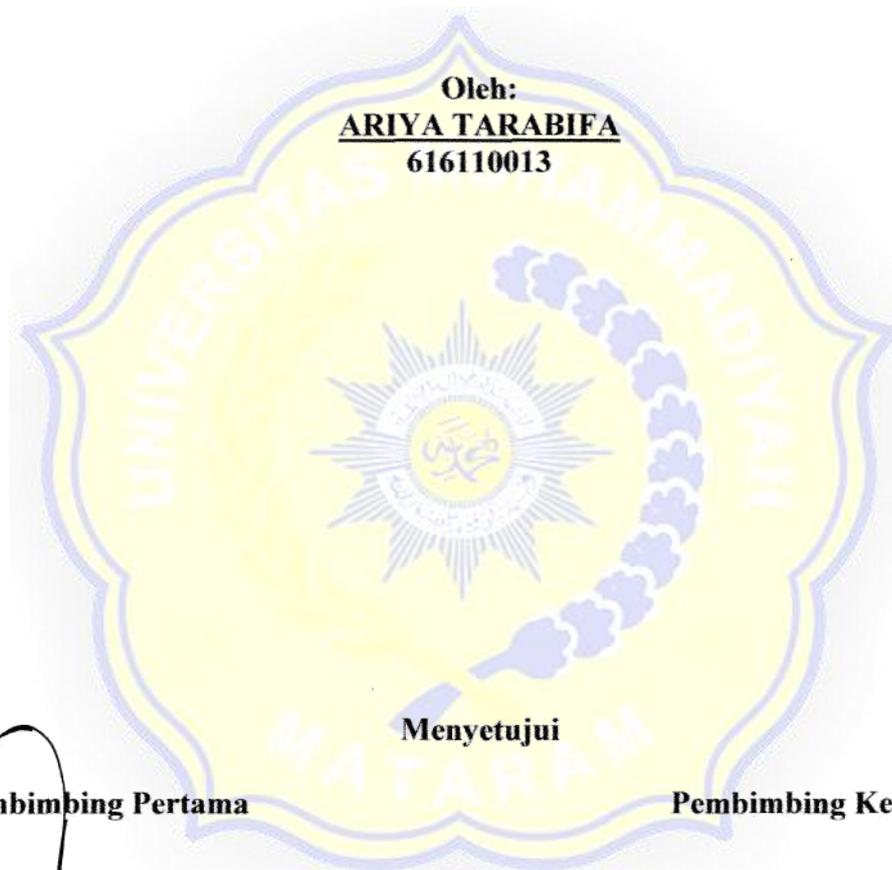


**OLEH :
ARIYA TARABIFA
616110013**

**Untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
MATARAM
2021**

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING
IMPLEMENTASI PENANGANAN TANAH *ABSENTEE* (GUNTAI) DI
KABUPATEN SUMBAWA



Pembimbing Pertama

Rena Aminwara, SH., M.Si
NIDN. 0828096301

Pembimbing Kedua

Edi Yanto, SH., M.H
NIDN. 0809058503

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH
TIM PENGUJI**

PADA HARI RABU 14 JULI 2021

Oleh

DEWAN PENGUJI

KETUA

Sahrul, SH., MH
NIDN. 0831128107

ANGGOTA I

Rena Aminwara, SH., M.Si
NIDN. 0828096301

ANGGOTA II

Edi Yanto, SH., MH
NIDN. 0809058503



Mengetahui:

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
DEKAN,**



RENA AMINWARA, SH., M.Si
NIDN. 0828096301

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ariya Tarabifa

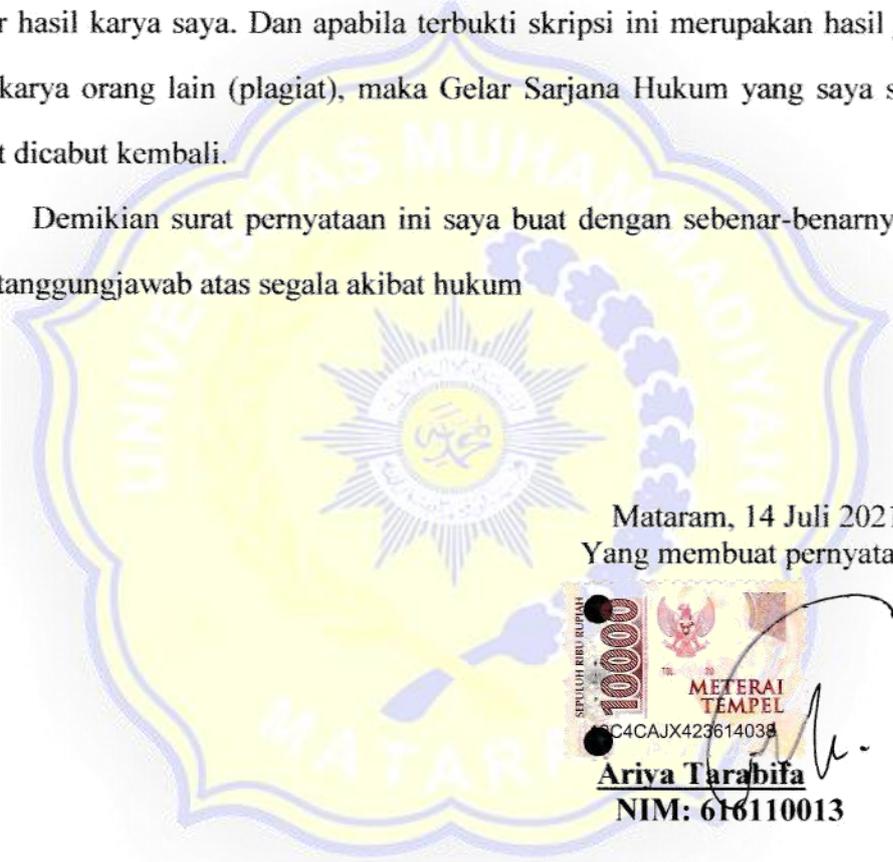
NIM : 616110013

Alamat : Punia Mataram

Bahwa skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI PENANGANAN TANAH *ABSENTEE* (GUNTAI) DI KABUPATEN SUMBAWA”**. Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain (plagiat), maka Gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukum

Mataram, 14 Juli 2021
Yang membuat pernyataan,



Ariya Tarabifa
NIM: 616110013



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

**SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ARIYA TARABIFA
NIM : 616110013
Tempat/Tgl Lahir : PLANGPANG Sumbawa / 12 Mei 1996
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp/Email : 085 237 664 881 - ARIYATARABIFA6@gmail.com
Judul Penelitian : -

IMPLEMENTASI PENANGKAPAN TANAH ABSENTEE (GUNTAI)
DI KABUPATEN SUMBAWA.

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 15/9

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari karya ilmiah dari hasil penelitian tersebut terdapat indikasi plagiarisme, saya *bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum* sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 15 September 2021

Penulis



ARIYA TARABIFA

NIM. 616110013

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
 Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
 Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ARIYA TARABIFA
 NIM : 616110013
 Tempat/Tgl Lahir : PLAMPANG SUMBAWA, 12 me 1996.
 Program Studi : ILMU HUKUM
 Fakultas : HUKUM
 No. Hp/Email : 085 337 664 581
 Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

IMPLEMENTASI PENANGANAN TANAH ABSETEE (GUNTAI)
 DI KABUPATEN SUMBAWA

Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 15. SEPTEMBER. 2021



ARIYA TARABIFA, S.H.
 NIM. 616110013

Mengetahui,
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.
 NIDN. 0802048904

MOTTO

***HIDUP YANG TIDAK DIPERTARUHKAN TIDAK AKAN
PERNAH DIMENANGKAN***



PERSEMBAHAN

1. Terimakasih kepada kedua orang tuaku tercinta (Taufik dan Rostiati), yang telah membimbing ku dan selalu mendoakanku di setiap shalatnya.
2. Terimakasih kepada teman yang selalu memberi semangat dan dukungan serta canda tawa yang sangat mengesankan selama masa perkuliahan, susah senang dirasakan bersama dan sahabat-sahabat seperjuanganku yang lain yang tidak bisa disebutkan satu-persatu. Terima kasih buat kalian semua.
3. Alamater tercinta.



PRAKATA

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberi rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “**IMPLEMENTASI PENANGANAN TANAH ABSENTEE (GUNTAI) DI KABUPATEN SUMBAWA.**” Skripsi Ini dapat diselesaikan karena ada kerjasama, bantuan dan motivasi dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini. Ucapan terimakasih ini penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd Ghani, M.Pd. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Ibu Rena Aminwara, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Bapak Dr. Usman Munir, SH., MH. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
5. Ibu Anies Primer Dewi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram,
6. Bapak Edi Yanto, SH., MH. selaku Dosen Pembimbing II Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram

7. Bapak dan Ibu Dosen pengajar di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang tak ternilai harganya.
8. Para staf administrasi yang telah memberikan bantuannya kepada penulis selama menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

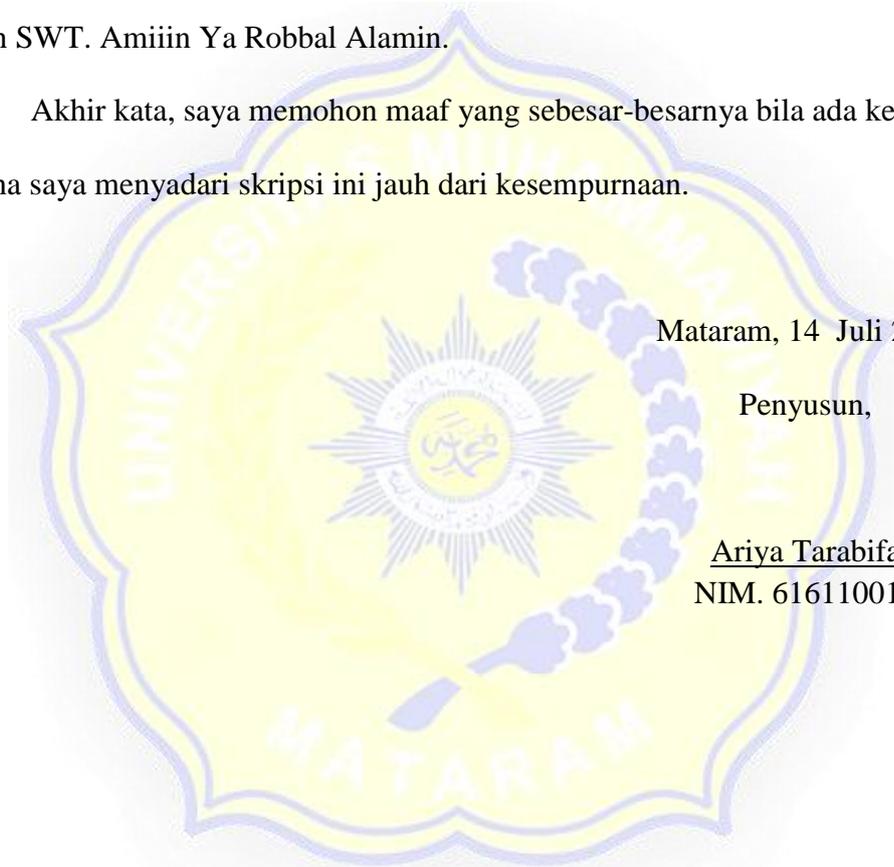
Semoga kebaikan bapak/ibu dan teman-teman semua mendapat pahala dari Allah SWT. Amiin Ya Robbal Alamin.

Akhir kata, saya memohon maaf yang sebesar-besarnya bila ada kesalahan karena saya menyadari skripsi ini jauh dari kesempurnaan.

Mataram, 14 Juli 2021

Penyusun,

Ariya Tarabifa
NIM. 616110013



ABSTRAK**IMPLEMENTASI PENANGANAN TANAH *ABSENTEE* (GUNTAI) DI
KABUPATEN SUMBAWA****OLEH****ARIYA TARABIFA****616110013**

Kepemilikan tanah secara *absentee/ guntai* sangatlah dilarang oleh UUPA karena penguasaan tanah secara *absentee* bertentangan dengan ketentuan-ketentuan pokok landreform yang diatur dalam Pasal 7, Pasal 10 dan Pasal 17 UUPA. Dengan maksud bahwa petani bisa aktif dan efektif dalam mengerjakan tanah pertanian miliknya, sehingga produktifitasnya bisa tinggi dan melenyapkan penumpukan tanah di tangan segelintir tuan-tuan tanah (*absentee landlords*). Tujuan penelitian untuk mengetahui dan mempelajari tentang peraturan tanah *absentee* (guntai) dalam peraturan positif di Indonesia dan untuk mengetahui implementasi penanganan tanah *absentee* di kabupaten Sumbawa. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Normatif Empiris dengan metode pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi. Sedangkan tehnik analisis bahan hukum yaitu deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan (1) pengaturan kepemilikan tanah secara *Absentee* sudah diatur dalam beberapa regulasi diantaranya Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1960, dan PP No. 224 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah Menjadi PP No. 41 Tahun 1964 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan ganti rugi. Pengecualian terhadap kepemilikan tanah *Absentee* dituangkan dalam Pasal 24 UUPA dimana dalam penjelasannya untuk kepemilikan tanah *Absentee* bisa berupa sewa-menyewa, bagi hasil, dan hak guna bangunan. (2) implentasi pelaksanaan penangan tanah *Absentee* oleh kantor pertanahan kabupaten Sumbawa dilakukan dengan cara bahwa kantor pertanahan Kab. Sumbawa telah melakukan upaya untuk mencegah terjadinya kepemilikan tanah secara *Absentee* namun masih saja terjadi kepemilikan Tanah secara *Absentee* ini dikarena masyarakat tidak mengetahui tentang adanya larangan terhadap kepemilikan Tanah secara *Absentee*, kepemilikan tanah secara *Absentee* baru diketahui oleh BPN Kab. Sumbawa jika adanya program seperti program PTSL. Dalam penangan pencegahan kepemilikan tanah *Absentee* BPN Kab. Sumbawa telah melakukan beberapa program untuk mencegah terjadinya kepemilikan tanah secara *Absentee* diantaranya memberikan pemahaman tentang tanah *Absentee* melalui penyuluhan, menjelaskan kepada masyarakat yang memohon pelayanan rutin dikantor petanahan terkait dengan peraturan yang ada salah satunya terkait dengan kepemilikan tanah *Absentee*.

Kata kunci: Implementasi, Tanah Absentee

ABSTRACT
IMPLEMENTATION OF ABSENTEE (GUNTAI) SOIL HANDLING IN
SUMBAWA REGENCY

BY

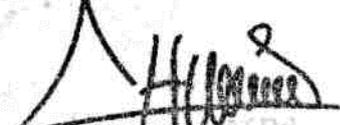
ARIYA TARABIFA
616110013

Absentee/guntai land ownership is forbidden under the LoGA since it violates the main provisions of land reform as outlined in Article 7, Article 10, and Article 17 of the LoGA. To allow farmers to be more active and effective in working on their agricultural land, increasing production and reducing land concentration among a few landlords (absentee landlord). Positive in Indonesia and learn more about how absentee land handling is being implemented in the Sumbawa regency. Normative Empirical research was used, with data collection methods including interviews and documentation. The technique of legal material analysis is descriptive qualitative. Normative Interviews and documentation were employed in the data collection process, which was based on empirical research. Legal material analysis is a descriptive qualitative technique. (2) The Absentee land handler is implemented by the Sumbawa district land office using the district land office's resources. The BPN Kab has only discovered absentee land ownership. Sumbawa if there is a program such as the PTSL program. Sumbawa has made efforts to prevent the occurrence of absentee land ownership. However, there is still an absence of land ownership because the community is unaware of the prohibition on absentee land ownership. Regarding land ownership prevention, Absentee BPN Sumbawa has implemented several programs to prevent absentee land ownership, including providing an understanding of absentee land through counseling and explaining existing regulations related to absentee land ownership to people who request regular services at the land office.

Keywords: Implementation, Absentee Land

KEMENTERIAN
SALINAN FOTO
MATARAM

KEPALA
UPRUB
UNIVERSITAS MURMURANOWAN MATARAM


Ariya Tarabifa, S.Pd
NIDN. 0803040601

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan	6
D. Manfaat penelitian.....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah Absentee/Guntai.....	8
1. Pengertian Tanah Absentee.....	8
2. Maksud Dan Tujuan Kepemilikan Tanah Secara Absentee	10
3. Dasar Hukum Larangan Kepemilikan Tanah Secara Absentee.....	12
4. Pengecualian Larangan Atas Kepemilikan Tanah Absentee	17
B. Batas Maksimal Penguasaan Tanah Pertanian	18
1. Menurut pasal 17 UUPA.....	19
2. Menurut Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960.....	20
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah.....	21
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	22
2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	24

BAB III. METODE PENELITIAN	54
A. Jenis Penelitian	54
B. Metode Pendekatan	55
C. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum / Data	56
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum / Data	58
E. Teknik Analisis Bahan Hukum / Data	59
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	60
B. Pengaturan Tanah Absente Dalam Hukum Positif	63
C. Implementasi Penanganan Tanah <i>Absentee</i> Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa.....	69
BAB V PENUTUP	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia hidup dan berkembang diatas tanah, dan lakukan semuanya tidak pernah jauh dari tanah. Setiap orang sangat membutuhkan tanah bukan hanya di masa hidupnya, hingga ketika orang mati juga butuh tanah untuk peristirahatan terakhirnya. Selain itu tanah adalah kebutuh utama pada era pembangunan saat ini di Era Revolusi 4.0 tanah juga menjadi kebutuhan yang penting untuk menunjang pembangunan baik secara personal maupun kelompok. Tanah telah menjadi barang dagangan dan faktor yang dicari oleh manusia. Di mana tanah adalah kebutuhan yang tidak dapat berkembang dan tidak dapat diperbarui.¹

Tanah adalah salah satu sumber utama untuk bertahan hidup dan rezeki bangsa untuk mendapatkan perkiraan besar kemakmuran orang yang terbagi dan didistribusikan secara merata, sehingga bumi harus dibudidayakan atau digunakan untuk pemenuhannya.

Dalam konteks ini, perlu dilakukan pengaturan mengenai penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan guna menjamin kepastian hukum penguasaan dan pemanfaatan serta secara hukum melindungi masyarakat umum, khususnya petani, dengan tetap

¹ [Http://Myblogalwafi.Blogspot.Co.Id/2015/06/Husaini-HukumPertanahan.Html](http://Myblogalwafi.Blogspot.Co.Id/2015/06/Husaini-HukumPertanahan.Html) di Akses 29 Desember 2020

menjaga kemampuannya untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

Selanjutnya, tanah itu adalah sumber penting bagi masyarakat, serta sarana budidaya tanaman, serta ruang atau tempat untuk melakukan berbagai kegiatan. Bumi juga merupakan salah satu faktor produksi yang sangat vital untuk kehidupan manusia dan pembangunan suatu bangsa. Tanah pada periode pembangunan meningkat dengan pentingnya, karena peningkatan volume pembangunan di bidang pertanian, industri modern, perumahan, kelestarian lingkungan, keselamatan kekayaan alam, kesejahteraan sosial dan yang lain.

Manusia selalu berusaha memiliki tanah dan selalu berusaha mendominasi bumi karena tanahnya sangat penting untuk hidup. Kepemilikan tanah tergoda sebanyak mungkin untuk memenuhi kebutuhan hidup dan dapat meningkatkan kesejahteraan hidup. Upaya untuk mendapatkan tanah ini dapat dibuat dalam berbagai bentuk keterbatasan terestrial, baik dalam kualitas maupun dalam kualitas sehubungan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.

Di Indonesia, penyediaan wilayah diatur dalam peraturan, yaitu tagihan nomor 5 tahun 1960 sehubungan dengan agraria dasar atau lebih dikenal dengan UUPA. Pada usianya mencapai usia 61 tahun, ada masalah yang belum diselesaikan oleh UUPA, yang menjadi kontroversial yang muncul di permukaan, yaitu, fungsi sosial tanah (Pasal 6), batas maksimum. Kepemilikan tanah (Pasal 7), kepemilikan lahan

Absentee/guntai (Pasal 10), milik tanah monopoli (Pasal 13), dan penentuan kompensasi lahan untuk kepentingan publik (Pasal 18). Lima hal ini secara langsung dan tidak, memicu munculnya berbagai bentuk konflik tanah yang tidak mudah dipecahkan. Masalahnya semakin rumit, karena kegiatan pengembangan yang tak henti-hentinya menyebabkan unsur-unsur keadilan yang terlupakan di bidang tanah. Penerapan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial tanah, misalnya, masih dalam praktek di lapangan..²

Fungsi sosial tanah berarti bahwa apapun hak tanah yang dimiliki seseorang, tidak masuk akal untuk menggunakan (atau tidak menggunakan) tanah hanya untuk kepentingan pribadi, apalagi jika merugikan masyarakat. Pada saat yang sama, sering melanggar penerapan jumlah maksimum kepemilikan tanah dalam Pasal 7 UUPA Kepemilikan Tanah dalam kenyataan. Berbagai kontradiksi yang muncul saat ini menunjukkan akumulasi kepemilikan tanah di satu sisi, di sisi lain banyak petani yang tidak memiliki tanah dan menggarap tanah asing. Ketimpangan distribusi kepemilikan lahan pertanian dan non pertanian ini menimbulkan ketimpangan ekonomi, politik, dan sosial. Dalam analisis terakhir, petani tingkat bawahlah yang menanggung beban terbesar dari ketidakseimbangan distribusi ini.

UUPA secara tegas melarang tidak adanya/pengelompokan tanah, karena kurangnya tanah melanggar ketentuan penting dari land reform

²Samsaimun, *Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2010, hal. 5.

menurut Pasal 7, 10 dan 17 UUPA. Tujuannya agar para petani dapat secara aktif dan efektif mengelola lahan pertaniannya, sehingga meningkatkan produktivitas mereka dan menghilangkan penumpukan lahan oleh segelintir pemilik tanah (*absent landowners*).

Didalam Pasal 9 UUPA, kepemilikan tanah secara *absentee* dianggap melanggar asas nasionalisme yang berbunyi;³

- (1) “hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang utuh dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2”
- (2) Tiap-tiap warga Negara Indonesia, Laki-laki dan perempuan memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah dan hak untuk menikmati hasil bagi dirinya dan keluarganya.

Dari bunyi pasal diatas menegaskan bahwa *absentee* sangat-sangat dilarang untuk diterapkan oleh UUPA. Negara sebagai pemilik penuh atas tanah seperti yang dicantumkan dalam Pasal 33 UUD R1 1945 yang mengatur tentang kegiatan ekonomi dalam arti kesejahteraan sosial juga bertujuan untuk menguasai kekuasaan, hanya dalam rangka mensejahterakan rakyat. Pasal 10 UUPA mengatur bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah pertanian pada prinsipnya harus mengusahakan tanah itu secara efektif atau mengusahakan tanah itu sendiri untuk mencegah pemerasan.

Adanya ketetapan mengenai larangan terhadap *absente* ini menimbulkan permasalahan-masalahan dalam masyarakat, terutama

³Pasal 9 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pokok-Pokok Agrarian

terhadap pengucualian seperti pengucualian perorangan atau badan hukum yang dapat memiliki tanah yang tidak ada “secara *absentee*” bilamana lokasi tanah dan yang punya tanah berbatasan kecamatan. Persoalan lain yang dapat timbul dalam kepemilikan tanah *absentee* ini adalah akan adanya tanah terlantar dan tidak terurus dan jauh dari kemanfaatan. Apalagi kepemilikan tanah *absentee* milik PNS atau TNI yang notabnya dapat dipindahkan. Selain hal demikian kepemilikan tanah *absentee* juga sering terjadi kecurangan terhadap tanah *absentee*. Biasanya pemilik lahan mensiasatnya dengan membuat KTP ganda ataupun sertifikat ganda.

Menyangkut dengan latar belakang di atas, penulis didorong untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi berjudul “**Implementasi Penanganan Tanah *Absentee* (Guntai) Dikabupaten Sumbawa**”

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi:

1. Bagaimanakah pengaturan Tanah *absentee* dalam hukum positif ?
2. Bagaimana implementasi penanganan tanah *absentee* dikabupaten Sumbawa ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini meliputi:

1. Untuk mengetahui dan mempelajari tentang peraturan tanah *absentee*(guntai) dalam peraturan positif di Indonesia
2. Untuk mengetahui implementasi penanganan tanah *absentee* di kabupaten Sumbawa.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Secara Akademisi

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram

2. Manfaat Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu kontribusi perkembangan ilmu hukum secara umum, mengenai dan Bidang Hukum Perdata dan Hukum.

3. Manfaat Secara Praktis

Kajian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang status tanah yang dibebaskan di Indonesia. Pengetahuan dan pemahaman hukum yang relevan adalah kemampuan seseorang (masyarakat) untuk memahami dan memahami ketentuan hukum. Dalam hal ini, ketentuan hukum tentang tanah absentee terkait dengan ketentuan dasar land reform yang diatur dalam Pasal 7, 10, dan 17 UUPA. Untuk mengetahui sejauh mana ketentuan hukum tentang tanah absentee diketahui oleh masyarakat.

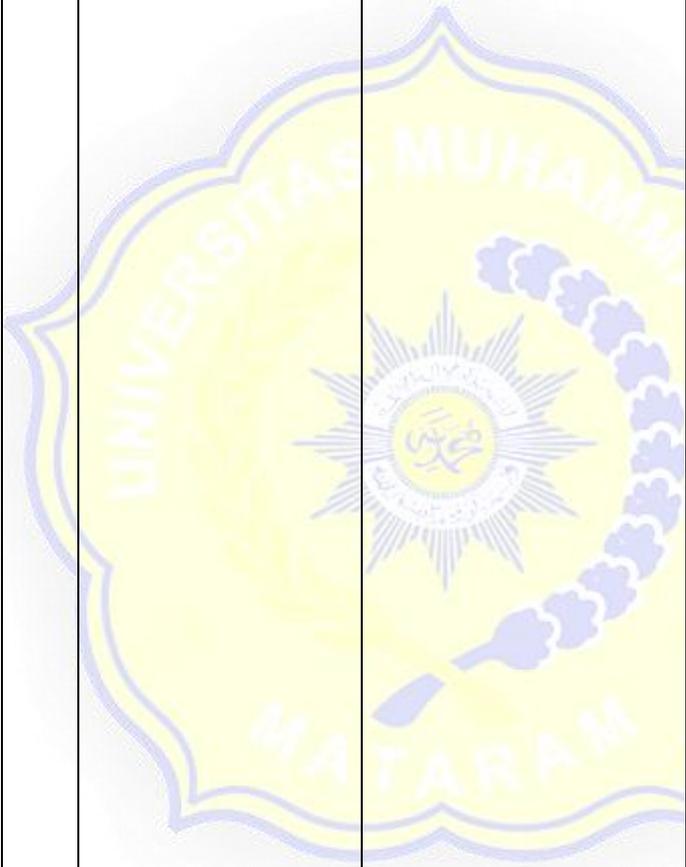
Menjadi acuan pemerintah untuk selalu memperhatikan dan memperbarui peraturan tentang absentee/guntai, juga mensosialisasikan kepada masyarakat tentang supremasi hukum dan administrasi pertanahan. Menetapkan legitimasi hukum atas penggunaan, pengelolaan dan pemilikan tanah serta peralihan hak, sehingga memberikan kepastian dan

perlindungan hukum bagi semua pihak, masyarakat dan tanah. Lembaga Sertifikasi Hak Tanah, yaitu: Badan Pertanahan Nasional (BPN), Badan Pembentuk Kontrak Tanah (PPAT), Kepala Desa/Lurah. Masing-masing instansi tersebut memiliki tugas terkait.

E. Hasil Penelitian Yang Relevan

No.	Nama Peneliti	Judul	Hasil
1.	Firdajasari (2014)	Tinjauan Hukum Terhadap Pemilikan Tanah Absentee Di Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kurangnya kepemilikan tanah disebabkan oleh kurangnya kesadaran hukum di masyarakat, aparat penegak hukum, faktor sarana dan prasarana, dan faktor ekonomi. Untuk itu Kantor Pertanahan berupaya menyelesaikan masalah minimnya kepemilikan tanah di Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo melalui penegakan hukum. Selain itu, koordinasi antara kantor pertanahan

			<p>dan dinas terkait, yaitu Camat, kepala desa, dan Bapoktan perlu dilakukan untuk mencegah kepemilikan lahan baru akibat ketidakhadiran.</p> <p>Selain itu, peraturan yang ada yang melarang kepemilikan tanah masih perlu direvisi untuk memenuhi kebutuhan pembangunan dan masyarakat saat ini.</p>
2.	Boris Halason Butar Butar (2017)	Efektifitas Ketentuan Larangan Kepemilikan Tanah Secara Absentee Di Kabupaten Semarang	<p>Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ketentuan larangan milik absen tanah ke Semarang Regencia tidak sepenuhnya baik, yang dimiliki oleh tanah harus memperhatikan rasa hormat dari program reformasi agraria. Pemilik lahan pertanian yang tempat untuk</p>

			<p>memindahkan atau meninggalkan kepala mereka di luar sub-distrik di mana tanah memiliki lebih dari 2 (dua) tahun diikuti, oleh karena itu dalam 1 (satu) dari akhir periode 2 (dua) tahun . Atas apa yang dibutuhkan untuk memindahkan hak milik untuk hak-hak mereka kepada orang lain yang berada di distrik Layan Tanah. Semarang Office Bumi Kabupaten diperlukan untuk mendistribusikan tanah untuk lahan milik masyarakat absen, memberikan kompensasi sebesar 3,5 juta rupee per hektar. Tapi apa yang terjadi di Kabupaten Semarang adalah banyak kepemilikan tanah tidak ada, orang-orang yang</p>
--	--	---	---

			memiliki tanah absen tidak tegas bertindak oleh Kantor bumi Kabupaten Semarang.
3.	Sri Elpina Nainggolan (2017)	Pelaksanaan Larangan Pemilikan Tanah Pertanian Yang Berada Di Luar Kecamatan (Absentee) Pada Daerah Pemekaran (Suatu Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu)	Berdasarkan hasil penelitian, disimpulkan bahwa larangan implementasi dan properti tanah tersedia di Kabupaten Labuhanbatu Selatan adalah kontrol atas lahan pertanian yang memiliki di luar instruktur di mana ia tinggal, sehingga Ekspansi tidak memiliki dampak. Karena apa yang telah dibagi adalah Kabupaten Labuhanbatu, karena kekuasaan absen telah mendarat. Dengan demikian, di lapangan, masih berkorelasi dengan perjanjian yang sama,

			<p>tetapi struktur implementasi berubah. Banyak orang enggan merekam tanah mereka karena banyak proses yang perlu disetujui dan untuk waktu yang lama dikonsumsi dan biaya cukup besar. Karena ini untuk efektivitas undang-undang tentang larangan real estat Bumi, absen tidak berfungsi dengan baik dan peraturan yang ada tidak mengharuskan orang untuk merekam tanah mereka.</p>
4.	Susimargareta (2013)	<p>Pelaksanaan Pemilikan Tanah Secara Absentee Oleh Pegawai Negeri Sipil Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 Di Kecamatan Dusun Tengah Kabupaten</p>	<p>Praktik absentee pegawai di Kecamatan Dushun Tengah, Kabupaten Barito Timur, Provinsi Kalimantan Tengah sudah sesuai dan bertentangan dengan Pasal 6</p>

		Barito Timur Provinsi Kalimantan Tengah	Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977. Tujuh responden membeli tanah pertanian untuk pensiun dalam waktu dua tahun sehingga tidak memenuhi Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977, dan luas tanah yang dibeli oleh termohon tidak melebihi luasan Bupati Barito Timur. luas maksimum yang ditentukan
5.	Ariya Tarabifa (2021)	IMPLEMENTASI PENANGANAN TANAH <i>ABSENTEE</i> (GUNTAI) DI KABUPATEN SUMBAWA	1. Pengaturan kepemilikan tanah secara <i>Absentee</i> sudah diatur dalam bebrapa regulasi diantaranya Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1960, dan PP No. 224 Tahun 1961

			<p>sebagaimana telah diubah Menjadi PP No. 41 Tahun 1964 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan ganti rugi. Pengecualian terhadap kepemilikan tanah <i>Absentee</i> dituangkan dalam Pasal 24 UUPA dimana dalam penjelasannya untuk kepemilikan tanah <i>Absentee</i> bisa berupa sewa-menyewa, bagi hasil, dan hak guna bangunan.</p> <p>2. Implentasi pelaksanaan penanganan tanah <i>Absentee</i> oleh kantor pertanahan kabupaten Sumbawa dilakukan dengan</p>
--	--	--	---

			<p>cara bahwa kantor pertanahan Kab. Sumbawa telah melakukan upaya untuk mencegah terjadinya kepemilikan tanah secara <i>Absentee</i> namun masih saja terjadi kepemilikan Tanah secara <i>Absentee</i> ini dikarena masyarakat tidak mengetahui tentang adanya larangan terhadap kepemilikan Tanah secara <i>Absentee</i>, kepemilikan tanah secara <i>Absentee</i> baru diketehui oleh BPN Kab. Sumbawa jika adanya program seperti program PTSL. Dalam</p>
--	--	--	---

			<p> penangan pencegahan kepemilikan tanah <i>Absentee</i> BPN Kab. Sumbawa telah melakukan beberapa program untuk mencegah terjadinya kepemilikan tanah secara <i>Absentee</i> diantaranya memberikan pemahaman tentang tanah <i>Absentee</i> melalui penyuluhan, menjelaskan kepada masyarakat yang memohon pelayanan rutin dikantor petanahan terkait dengan peraturan yang ada salah satunya terkait dengan kepemilikan </p>
--	--	--	---

			tanah <i>Absentee</i>
--	--	--	-----------------------



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah *Absentee*/Guntai

1. Pengertian Tanah *Absentee*

a. Pengertian Tanah *Absentee* Menurut Hukum Positif

Larangan pemilikan tanah secara *absentee* didasarkan pada dasar hukum UUPA Pasal 10 ayat 1, sebagai berikut:

“Setiap orang perseorangan dan badan hukum yang memiliki hak atas tanah pertanian pada dasarnya berkewajiban untuk bekerja secara aktif atau menanganinya dan mencegah pemerasan.”

Pasal 3 Ayat (1) Keputusan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (diubah dan ditambah dengan Keputusan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964) menetapkan:

“Pemilik tanah pertanian yang tinggal di luar kecamatan tempat tanah itu berada harus mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat tanah itu berada atau pindah ke kecamatan tempat tanah itu berada dalam waktu 6 bulan berada.”

Pasal 3d Keputusan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 jo. Keputusan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 mengatur:

"Dilarang untuk memindahkan hak baru atas tanah pertanian, yang mengakibatkan pemilik tanah pertanian terkait memiliki tanah di luar kecamatan tempat mereka tinggal."

b. Pengertian Tanah *Absentee* Menurut Ahli

Menurut Dinalara Dermawati, lahan pertanian sebagian besar berada di desa, sedangkan pemilik tanah sebagian besar tinggal di kota. Orang yang tinggal di kota memiliki tanah di desa,

yang tentu saja tidak sesuai dengan prinsip petani dalam mengolah tanah. Orang yang tinggal di kota jelas bukan petani. Ketiadaan/kepemilikan lahan pertanian dimaksudkan agar masyarakat pertanian di pedesaan dapat menikmati sebagian besar hasil pengembangan lahan yang tidak dapat dinikmati oleh penduduk perkotaan.⁴

Boedi Harsono menyatakan bahwa tujuan dari larangan tersebut adalah untuk memberikan masyarakat pedesaan yang terlibat dalam tanah dengan sebagian besar hasil pengembangan tanah karena pemilik tanah akan bertempat tinggal di area produksi. Hal ini tidak sesuai dengan tujuan Landerform yang diselenggarakan di Indonesia untuk meningkatkan pendapatan dan taraf hidup para pengelola pertanahan serta menjadi dasar atau prasyarat pembangunan ekonomi untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.⁵

Menurut Jonh Salindeho, tanah pertanian adalah tanah yang bukan rumah dan tempat usaha, melainkan hak perseorangan, termasuk sawah dan lahan kering. Ruang lingkup persawahan meliputi sawah beririgasi dan sawah tadah hujan, sedangkan lahan gersang bukan sawah melainkan meliputi tambak dan tambak untuk menyambung, tetapi pada hakekatnya bukan lahan gersang.

c. Pengertian tanah *Absentee*/Guntai Menurut Bahasa

⁴ Dinalara dermawati Butarbutar,SH., MH, *Mengatasi Kepemilikan Tanah Absentee/Guntai, Pakuan Law Review Volume 1, Nomor 2*, Jakarta, 2015, hal 9

⁵ Boedi harsono, *Op. Cit.*, hal 385

Kata "absentee" berasal dari bahasa Latin "absentee" atau "absentis", yang berarti tidak ada. Dalam kamus bahasa Inggris John M. Echlos dan Hasan Sadily, ketidakhadiran mengacu pada seseorang yang tidak atau tidak berada di lokasi mereka, atau bahwa tuan tanah adalah tuan tanah yang tidak berada di daerah tersebut atau tuan tanah yang tinggal di tempat lain. Tidak adanya kepemilikan tanah pertanian atau bahasa Sunda: "Guntai" mengacu pada kepemilikan tanah di luar tempat tinggal pemilik⁶

2. Maksud Dan Tujuan larangan Kepemilikan Tanah Secara

Absentee/Guntai

Secara umum, tanah pertanian ada di desa, dan orang yang memiliki tanah biasanya tinggal di kota. Masyarakat yang tinggal di kota dan memiliki lahan pertanian di desa tentu tidak sesuai dengan prinsip petani lahan pertanian. Orang yang tinggal di kota jelas tidak termasuk dalam kategori petani. Tujuan pelarangan kepemilikan tanah pertanian adalah untuk memungkinkan pengembangan tanah pertanian digunakan terutama oleh masyarakat pertanian yang tinggal di pedesaan, daripada penduduk perkotaan yang tinggal di pedesaan.

Boedi Harsono menyatakan bahwa tujuan dari pelarangan tersebut adalah agar sebagian besar keuntungan pengembangan tanah dapat dinikmati oleh masyarakat pedesaan dimana tanah tersebut

⁶Rudy Hartono, *Polemic Hukum Tanah Diindonesia*, Granmedika, Jakarta, Hal 13

berada, karena pemilik tanah akan tinggal di areal produksi.⁷

Kurangnya kepemilikan lahan pertanian/kelompok menyebabkan inefisiensi dalam pengelolaan, seperti Pelaksanaan, pemantauan, dan transportasi produk juga dapat menyebabkan penggunaan sistem. Artinya petani yang menggunakan seluruh tenaga, tanggung jawab, dan segala resiko untuk bertani di tanah asing hanya mendapatkan sebagian dari hasil pertaniannya. Di sisi lain, tuan tanah yang jauh dari tanah, tidak mengambil risiko, tidak berkeringat, dan tidak mengolah akan mendapatkan bagian yang lebih besar dari hasil tanah.

Dengan demikian, tidak sesuai dengan tujuan landreform Indonesia yaitu meningkatkan pendapatan dan taraf hidup petani, serta menjadi landasan atau prasyarat bagi pembangunan ekonomi untuk mencapai pembangunan ekonomi berdasarkan masyarakat yang adil dan makmur.⁸

3. Dasar hukum larangan kepemilikan tanah secara *absentee*

Tanah pertanian adalah tanah yang bukan rumah dan tempat usaha, tanah ini merupakan hak perseorangan, termasuk sawah dan tanah kering. Ruang lingkup persawahan meliputi sawah beririgasi dan sawah tadah hujan, sedangkan lahan kering bukan persawahan tetapi meliputi tambak dan tambak ikan, tetapi pada hakekatnya bukan

⁷*Ibid*, hal 30

⁸ Salim, *Landreform Di Indonesia*, Djambatan, Jakarta, Hal, 120

lahan kering.⁹

Secara yuridis, Pasal 3 Keputusan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 dan Keputusan Pemerintah No. 41 Tahun 1964 (dengan tambahan Pasal 3a sampai dengan 3e) menjadi dasar hukum bagi pelarangan kekurangan lahan pertanian/harta milik. Kedua peraturan pemerintah ini merupakan ketentuan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 10 UUPA, yang bertujuan untuk mencegah sistem pemerasan terhadap kelompok yang kurang mampu secara ekonomi.¹⁰

Pasal 10 UUPA mengatur bahwa orang yang memiliki tanah pertanian harus secara aktif mengusahakan atau mengolahnya sendiri dan oleh karena itu mengatur bahwa hak atas tanah pertanian dalam apa yang disebut "absentee/guntai", yaitu milik Tanah di luar kecamatan di mana pemilik tanah hidup.

Pada dasarnya, dilarang memiliki tanah di luar kecamatan tempat di mana tanah berada. Larangan tidak berlaku untuk pemilik yang tinggal di bawah kecamatan yang membatasi kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan, pada jarak tempat pemilik dan tanah masih memungkinkannya untuk bekerja di tanah secara efisien.

Karena tujuan Pasal 10 UUPA ini adalah untuk kepentingan umum, maka Pasal ini memuat peraturan perundang-undangan yang bersifat wajib atau "dwingend law".

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Pasal 3 Nomor 224

⁹*Ibid*, Hal 139

¹⁰ Rudy Hartono, *Op.Cit.* hal, 112

Tahun 1961, mengatur: ¹¹

Ayat(1) :
Pemilik tanah pertanian yang berlokasi di luar kecamatan tempat, dalam waktu 6 bulan, mengalihkan hak-hak atas tanah mereka terhadap orang lain dalam kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut.

Ayat (2) :
Kewajiban-kewajiban dalam ayat 1 tidak berlaku bagi pemilik barang yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat tanah itu berada, jika jarak antara tempat tinggal mereka dengan tanah itu masih dapat secara efektif mengerjakan tanah itu.

Ayat (3) :
Tidak mengurangi ketentuan ayat (2) dari pasal ini, jika pemilik tanah bergerak di tempat atau meninggalkan kediamannya di luar kecamatan di mana tanah itu selama 2 tahun berturut-turut, ia harus memindahkan hak tanah dengan orang-orang lain yang tinggal di bawah kecamatan.

Ayat (4) ;
Ketentuan-ketentuan ayat 1 dan 3 tidak berlaku bagi pemenuhan tugas negara, pemenuhan tugas keagamaan, atau alasan khusus lainnya yang dapat diakui oleh Menteri Agraria. Untuk pegawai negeri sipil dan pejabat militer serta untuk pelaksanaan tugas negara, pengecualian dari ayat ini terbatas pada kepemilikan tanah pertanian, paling banyak seluas 2/5 dari luas maksimum yang ditentukan untuk daerah yang bersangkutan menurut UU No. 56 Tahun 1960

Ayat (5) ;
Apabila kewajiban pada ayat (1) dan ayat (3) tidak dipenuhi, maka tanah yang bersangkutan akan disita oleh pemerintah.

Batas waktu peralihan hak milik atas tanah pertanian yang dimaksud dalam pasal ini dibatasi agar para pemilik tanah yang bersangkutan tidak menunda-nunda usahanya untuk mengalihkan hak milik.

¹¹*Ibid*, hal, 143

Jika kewajiban tidak dipenuhi atau larangan dilanggar, pemerintah akan mengambil alih tanah sesuai dengan rencana land reform agar mudah didistribusikan dan memberikan ganti rugi kepada pemilik lama sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pasal 6 dan 7 Keputusan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 mengatur kompensasi ini.

Oleh karena itu, siapa pun yang berurusan dengan masalah kekurangan/juntai kepemilikan tanah harus mematuhi peraturan negara. Selain itu, Pasal 19 Keputusan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 mengatur bahwa penolakan atau pencegahan yang disengaja atas pengadaan tanah oleh negara dan pembagiannya oleh pemilik tanah akan dituntut.

Apa yang terjadi dalam praktik adalah bahwa ada sebidang tanah pertanian yang dimiliki oleh seseorang sebenarnya, itu belum didominasi lagi karena diam di tangan orang lain yang tinggal di luar posisi bumi. Domain absentee/guntai ini umumnya dikenal oleh masyarakat sekitarnya.¹²

Hal ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan mengizinkan seseorang untuk menyelundupkan salinan KTP dari tempat absentee/guntai, dan dengan mencoba mengalihkan hak tersembunyi yang disebut surat kuasa. Melalui surat kuasa, surat kuasa (sebenarnya penjual) memberikan kepada agen (sebenarnya

¹²Salim Hasan, *Pengaturan Tanah Diindonesia*, Granmedika, Bandung, Hal, 24

pembeli) surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. hak milik, dan menjadi subjek kuasa, oleh karena itu pada hakekatnya adalah peralihan hak atas tanah. Ini jelas penyelundupan hukum, karena dikatakan melanggar hukum.

Gejala yang muncul adalah bahwa, di satu sisi, pemilik yang bergantung pada produk pertanian, tanah diperlukan karena kebutuhan uang, dan di sisi lain ada orang yang memiliki kelebihan modal yang menginginkan penumpukan tanah sebagai sarana investasi. Jadi yang terjadi adalah gejala menjadi pekerja di atas tanah “miliknya”.¹³

4. Pengecualian Larangan Atas Kepemilikan Tanah Absentee

Pengecualian untuk melarang penguasaan tanah Absentee/Guntai adalah:¹⁴

- a. Mereka yang melakukan tugas Negara.
- b. Mereka yang memenuhi kewajiban agama.
- c. Mereka yang mempunyai alasan khusus diterima oleh menteri agrarian.

Pemerintah kabupaten memberikan 2/5 dari luas pertanian terbesar di daerah sekunder yang relevan (sekarang Bupati / Kota) pembebasan dari kepemilikan:

- a. Pensiunan Pegawai Negeri
- b. Janda pegawai negeri sipil dan pensiunan pegawai negeri sipil,

¹³*Ibid*, Hal 37

¹⁴*Ibid*, Hal 48

dengan ketentuan tidak kawin lagi dengan bukan pegawai negeri sipil atau pensiunan pegawai negeri sipil.

Selain itu, PNS dapat membeli lahan pertanian yang tidak ada dalam waktu 2 tahun sebelum pensiun, dan batas atas adalah 2/5 dari luas terbesar negara/wilayah/kota yang bersangkutan. Pengecualian ini juga termasuk masih tergantung pada harta benda istri dan anak-anaknya. Namun, jika pegawai negeri atau pejabat dengan status yang sama berhenti melakukan tugas pemerintah seperti menerima pensiun, ketentuan ini harus dipenuhi dalam waktu satu tahun setelah berakhirnya masa jabatannya. Menteri Pertanian dapat memperpanjang jangka waktu tersebut karena alasan yang sah.

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1977 memberikan pengecualian bagi pensiunan PNS sehubungan dengan tidak adanya harta benda pertanian oleh pensiunan PNS.¹⁵ Ketentuan tersebut berlaku bagi pembebasan harta benda pertanian bagi pegawai negeri sipil dan juga berlaku bagi pensiunan pegawai negeri sipil.

Pemilikan ini dapat berlanjut setelah pensiun, jika kemudian memindahkan tempat tinggal untuk parkir, sendirian, Pemilikan dapat ditambahkan ke batas maksimum.

B. Batas Maksimal Penguasaan Tanah Pertanian

Salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah untuk meletakkan dasar bagi perumusan undang-undang pertanian nasional, yang akan

¹⁵Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (*Absentee*)

menjadi alat untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi bumi dan rakyat, khususnya petani, secara adil. Dan negara yang makmur membawa masyarakat. Sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai, inti dari UUPA telah merumuskan beberapa ketentuan dasar yang bertujuan untuk mendorong terwujudnya tujuan UUPA. Ketentuan ini termasuk dalam Pasal 7 UUPA yang mengatur bahwa “agar tidak merugikan kepentingan umum, pemilikan tanah dan pemilikan tanah melebihi batas yang diperbolehkan”

3. Menurut Pasal 17 UUPA

Pasal 17 (1) UUPA pada intinya menyatakan bahwa untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat telah ditetapkan luas tanah maksimum dan/atau minimum yang dapat dimiliki oleh keluarga atau badan hukum.

Hak penguasaan tanah pertanian juga mencakup ketentuan sebagai berikut:¹⁶

- a. Mengingat ketentuan Pasal 7, untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3), luas tanah maksimum dan/atau minimum yang dapat dimiliki oleh suatu keluarga atau instansi konstitusional yang berhak diatur dalam Pasal 16. Penetapan batas maksimum termasuk dalam Ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.
- b. Tanah yang melebihi batas yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini akan diambil alih oleh pemerintah dengan imbalan ganti rugi dan dibagikan kembali kepada yang membutuhkan sesuai dengan peraturan resmi.

¹⁶ Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 17 Tentang Batas Maksimum Kepemilikan Tanah

- c. Pencapaian minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan dilaksanakan secara bertahap.

4. Menurut Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960

Ketentuan mengenai batas maksimum khusus untuk tanah pertanian kemudian diatur dalam (UU No. 56/PRP/1960 (UU 56/1960) tentang penyelesaian tanah pertanian). Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 mengatur bahwa luas maksimum lahan pertanian yang dimiliki oleh seorang atau satu keluarga ditentukan oleh kepadatan penduduk dan luas areal dari 5 (lima) hektar sampai dengan 15 hektar tanah Sawah atau 6 (enam) hektar sampai dengan 20 (dua puluh) hektar. Akumulasi lahan kering atau keduanya tidak boleh melebihi 20 (dua puluh) hektar. Namun, Pasal 2 (1) mengatur bahwa Menteri, dengan memperhatikan keadaan yang sangat khusus, dapat meningkatkan luas maksimum menjadi 25 (dua puluh lima) hektar. Kondisi yang sangat khusus itu antara lain, misalnya, daerah yang sangat tandus dan anggota keluarga sangat besar.¹⁷

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah

Dalam konsep UUPA, tidak semua tanah Indonesia adalah milik Negara Kesatuan Republik Indonesia, melainkan milik seluruh bangsa Indonesia. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, seluruh bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di wilayahnya. Negara Kesatuan

¹⁷ *Ibid.* Hal. 75.

Republik Indonesia adalah Sumber Daya Alam yang terkandung dalam karunia Tuhan Yang Maha Esa yang meliputi bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia serta merupakan kekayaan nasional. Atas dasar hak penguasaan negara, berbagai hak di permukaan bumi yang disebut tanah, dapat diberikan dan dimiliki secara sendiri-sendiri atau bersama-sama dengan alam dan badan hukum lainnya (Pasal 4 (1) UUPA).

Hak atas tanah adalah otoritas tertentu yang diberikan kepada seseorang untuk menjadi bagian dari tanahnya. Di dalam UUPA menentukan beberapa hak tanah:¹⁸

- a) Hak milik
- b) Hak guna usaha
- c) Hak guna bangunan
- d) Hak pakai
- e) Hak sewa
- f) Hak membuka tanah
- g) Hak memungut hasil hutan
- h) Hak-hak lain yang tidak disebut di Hak-hak, yang akan ditetapkan dengan hukum dan Hak-hak, yang sifat sementara disebutkan dalam Pasal 53 UUPA (Hipotek, untuk pendapatan, perjalanan dan sewa pertanian).

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Dasar hukum pemberian hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa berdasarkan berbagai hak atas tanah tersebut dalam Pasal 2, hak penguasaan tanah oleh negara harus ditentukan oleh masyarakat atau Tanah

¹⁸ Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agrarian (UUPA)

yang dimiliki dan diberikan oleh badan hukum termasuk salah satu hak badan hukum atas tanah.

Hak atas tanah perseorangan adalah hak yang dimiliki oleh pemegang hak (perseorangan, kelompok, badan hukum) untuk menguasai, termasuk penggunaan dan/atau penggunaan tanah. Hak atas tanah adalah hak untuk memberikan kebebasan kepada pemegang hak untuk menggunakan atau menggunakan tanah yang dimilikinya. Yang dimaksud dengan "penggunaan" adalah tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan gedung, dan "penggunaan" berarti bahwa tanah tersebut dapat digunakan untuk pertanian, perkebunan, dan peternakan.¹⁹

Menurut Soedikno Mertokusumo, hak pemilik tanah atas tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a) Wewenang Umum

Kewenangan umum adalah hak pemilik tanah untuk menggunakan tanah yang berhubungan langsung dengan tanah tersebut dalam batas-batasnya sesuai dengan UPPA dan ketentuan hukum lainnya. Ini dapat mencakup penggunaan bumi, air, dan ruang di atasnya.

b) Wewenang Khusus

Kewenangan khusus, yaitu hak untuk menggunakan tanah menurut jenis hak atas tanah, misalnya Hak untuk

¹⁹Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada MeidaGroup.hlm.82.

melepaskan tanah dengan hak milik adalah bahwa seseorang berhak untuk membuang tanah untuk tujuan komersial (pertanian, perkebunan, dll). untuk mendirikan bangunan, pada wewenang tanah hak Guna Bangunan adalah seseorang mempunyai wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain.²⁰

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

a. Hak Milik atas tanah

a) Pengertian Hak Milik Tamah

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA Pasal 20 (1), hak milik adalah: UUPA Pasal 6, yaitu berkenaan dengan fungsi sosial hak atas tanah, penguasaan secara turun temurun dan terkuat atas tanah oleh seseorang secara penuh.

Perkataan yang paling kuat dan lengkap tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, tetapi harus diingat bahwa semua hak atas tanah, termasuk hak milik, mempunyai fungsi sosial yang diatur dalam Pasal 6 UUPA.²¹

Sifat terkuat dan terlengkap berarti yang terkuat dan terlengkap, dan juga berarti bahwa pemilik atau pemilik

²⁰ Soediikno Mertokusumo. 1998. *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika. Jakarta. Universitas Terbuka.hlm.45.

²¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Gralia Indonesia, Bandung, 1985, hal 23

tanah memiliki hak untuk "perdagangan bebas", yaitu, ia dapat membuang tanahnya melalui penjualan, hibah, pertukaran, dan warisan.

Semua hak atas tanah, termasuk hak milik, mempunyai fungsi sosial, artinya hak atas tanah seseorang tidak dapat menunjukkan bahwa tanah itu digunakan hanya untuk kepentingannya sendiri. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan situasi dan sifat hak-hak mereka sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan orang-orang yang memilikinya, serta masyarakat dan negara. Akan tetapi, pengaturan ini tidak berarti bahwa kepentingan pribadi sepenuhnya tergeser oleh kepentingan umum (masyarakat), tetapi hubungan antara keduanya harus seimbang agar pada akhirnya mencapai tujuan utama yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat secara keseluruhan. Adapun fungsi sosialnya, tanah harus dirawat dengan baik untuk meningkatkan kesuburannya dan mencegah kerusakannya, ini adalah hal yang wajar.

b) Subyek dan obyek hak milik atas tanah

Hak milik atas tanah merupakan badan hukum yang ditetapkan oleh warga negara Indonesia dan pemerintah sesuai dengan persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan Pasal 21 (1) UUPA bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki "hak milik" dan ayat (2) bahwa "badan hukum yang ditunjuk pemerintah dapat memiliki hak milik dan syarat-syaratnya."

Hak-hak kepemilikan bumi dapat terjadi melalui 3 cara, yang menyetujui ketentuan Pasal 22 UUPA, yaitu: kepemilikan tanah yang terjadi sesuai dengan hukum yang biasa, hak milik tanah yang terjadi karena Penentuan pemerintah, hak properti di Bumi terjadi karena ketentuan-ketentuan hukum. Hak-Hak Pemilik Tanah juga dapat terjadi melalui 2 (dua) modul, yaitu, asli dan derivatif

Pada prinsipnya pemilik hak milik atas tanah hanya dimiliki oleh orang perseorangan, yaitu sebagai satu-satunya warga negara Indonesia. Oleh karena itu pada prinsipnya hak milik hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal.

c) Ruang Lingkup Hak Milik Atas Tanah

Cakupan hak milik tentu sangat luas. Ruang lingkup hak dasar meliputi pengertian harta benda, benda dan benda harta benda, serta jangka waktu berlakunya harta itu sampai dengan berakhirnya harta itu. Ini merupakan ruang lingkup terhadap hak milik atas tanah.

d) Jangka waktu berklakunya hak milik atas tanah

Masa berlakunya harta itu selamanya. Terlepas dari penghapusan Pasal 27 UUPA. Tentang berlakunya Pasal 27 UUPA.²²

Hak milik hapus jika:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena ditelantarkan;
 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.
- b. Tanahnya musnah.

Menurut interpretasi Pasal 27 UUPA, pengabaian dipahami sebagai penggunaan yang disengaja karena situasi atau sifat dan tujuan hukum. Pada saat yang sama, Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran dalam Daftar Tanah (PP 24/1997) mengatur:²³

"Dalam hal bidang tanah telah secara hukum menerbitkan atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara signifikan didominasi, sehingga bagian lain merasa bahwa hak-hak bumi tidak dapat lagi meminta implementasi hak-hak ini jika dalam waktu 5 (lima) tahun, karena masalah sertifikat tidak mengajukan keberatan yang ditulis ke pemegang sertifikat dan kepala kantor terestrial yang dimaksud atau tidak mengajukan kasus ke pengadilan dibandingkan dengan kepemilikan tanah atau masalah sertifikat"

²²Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria

²³Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Dengan kata lain, seseorang tidak dapat menuntut untuk memiliki tanah bersertifikat atas nama orang atau badan lain kecuali ia telah mengajukan gugatan ke pengadilan dalam waktu lima (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat dan tanah tersebut telah diperoleh dengan baik. iman dan kepercayaan dikendalikan oleh orang lain atau badan hukum dengan itikad baik dan oleh dia atau orang lain atau badan hukum yang disetujui olehnya.

Menurut uraian di atas, mereka yang menyerahkan tanah pada prinsipnya dapat kehilangan hak atas tanahnya dan menuntut kembali sebelum jangka waktu lima (lima) tahun itu berakhir. Jika lima (lima) tahun telah berlalu sejak sertifikat kepemilikan tanah diterbitkan (atas nama pemilik baru), klaim tersebut batal dan sertifikat tidak dapat diganggu gugat.

e) Berakhirnya hak milik atas tanah

Hak milik memang merupakan hak paling dasar atas tanah. Ini tidak berarti bahwa hak milik tidak memiliki masa berlaku. Apabila hal-hal tersebut di atas terjadi, maka hak milik sendiri menjadi batal.

b. Hak Guna Bangunan

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Menurut UUPA Pasal 35, jika bangunan di atas tanah itu bukan miliknya, maka Hak Guna Bangunan berhak untuk memiliki atau mendirikan bangunan di atas tanah itu dalam jangka waktu tertentu, paling lama 30 tahun. Dalam hal ini pengguna bangunan bukan pemilik tanah bangunan. Dengan demikian, pemakai bangunan dan pemilik hak atas tanah adalah 2 (dua) hal yang berbeda. Jadi yang dimaksud di sini adalah pemegang hak guna bangunan berbeda dengan pemegang hak guna bangunan, atau dapat dipahami bahwa pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak dasar.²⁴

Pasal 36 ayat 1 mengatur bahwa yang berhak menggunakan bangunan gedung, dan yang berhak menggunakan bangunan gedung adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang bertempat tinggal di Indonesia. Dalam hal ini, dinyatakan dalam 39 UUPA bahwa jika persyaratan berikut dipenuhi, badan hukum dapat memiliki hak untuk menggunakan bangunan.²⁵

- a) Didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan
- b) Badan hukum berlokasi di Indonesia.

²⁴Imam Soe tiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press. Hlm. 190

²⁵*Ibid* hlm.191

Sehubungan dengan tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan, maka Hak Guna Bangunan dapat diberikan tanah sebagai berikut berdasarkan Pasal 21 Keputusan Pemerintah No. 42 Tahun 1996:

- a) Tanah Negara;
- b) Tanah Hak Pengelolaan;
- c) Tanah Hak Milik.

Pasal 35 ayat 1 UPCA mengatur bahwa jangka waktu pemberian hak guna bangunan adalah 20 tahun untuk hak guna bangunan, paling lama 30 tahun dan perpanjangan paling lama 20 tahun. Oleh karena itu, atas permintaan pemegang hak dan dengan memperhatikan kondisi bangunan, jangka waktunya dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun.²⁶

Mengenai Hak Guna bangunan, peraturan pemerintah, Nomor 40 Tahun 1993 pasal 35, yang diperlukan untuk menggunakan Hak Guna bangunan yang dihapus sebagai berikut:²⁷

- a) Keputusan untuk memberikan atau memperpanjang atau berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian;
- b) Jika pemegang hak tidak memenuhi kewajibannya dan/atau melanggar ketentuan Pasal 30 dan Pasal 32 serta diakhiri oleh orang yang berwenang, pemilik

²⁶G. Kartasapoetra. 1986. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta. PT. Bina Aksara. hlm.10

²⁷Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2005. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media. hlm.219

kekayaan intelektual atau pemilik harta sebelum batas waktu;

- c) Memenuhi syarat atau kewajiban yang diatur dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dengan pemegang hak atau kontrak penggunaan tanah hak pengelolaan atau kurir pengadilan yang berkekuatan hukum tidak terbatas.
- d) Pemegang hak akan secara sukarela membubarkannya sebelum batas waktu;
- e) Dicabut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda Yang Ada Diatasnya; Ditelantarkan; Perusakan Tanah; Pasal 20 ayat 2.

2. Subyek Dan Objek Hak Guna Bangun

a. Subyek hak guna bangunan

Hak guna bangunan pada prinsipnya dapat berupa warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, yang kantornya terdaftar di Indonesia. Hal ini diatur dalam Pasal 36(1) UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang mengatur bahwa yang berhak menggunakan bangunan adalah:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.²⁸

Menurut peraturan di atas, subjek hak guna bangunan dapat berupa warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia. Apabila suatu badan

²⁸<http://yuyantilalata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html>.

hukum asing ingin mempunyai hak guna bangunan, maka harus mempunyai dua unsur pendirian menurut hukum Indonesia dan pendirian di Indonesia. Oleh karena itu, hanya warga negara Indonesia yang berhak menggunakan gedung ini. Dari sini terlihat bahwa asas kewarganegaraan tetap dipertahankan sehingga warga negara bukan warga negara Indonesia hanya dapat memperoleh hak-hak sebagaimana dimaksud dalam huruf b pasal di atas menurut hukum Indonesia dan kepribadian hukum yang didirikan di Indonesia.

Apabila orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan tidak dianggap sebagai pemilik hak guna bangunan, maka orang atau badan hukum tersebut harus melepaskan hak guna bangunan yang berada di bawah penguasaannya atau mengalihkannya kepada pemilik kanan. Orang alami atau badan hukum yang berwenang untuk menggunakan hak dalam waktu satu tahun. Jika hak guna bangunan yang dikuasainya tidak dibatalkan atau dialihkan, maka hak guna bangunan itu berakhir menurut hukum. Hal ini secara jelas dinyatakan dalam Pasal 36 ayat 2 UUPA, yang menyatakan:

“Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini dalam waktu satu tahun harus

melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat itu. syarat-syarat, ketentuan-ketentuan itu berlaku pula bagi mereka yang telah memperoleh hak guna bangunan, apabila hak guna bangunan itu tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, hak itu akan diperoleh kembali menurut undang-undang, dengan ketentuan bahwa hak pihak lain dihormati sesuai dengan peraturan pemerintah.”²⁹

Perjanjian tambahan pada yang sebelumnya diatur dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang menentukan bahwa:

- 1) Apabila dalam waktu satu tahun pemilik hak guna bangunan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, ia melepaskan hak guna bangunan itu atau mengalihkannya kepada orang lain yang memenuhi syarat.
- 2) Jika hak tidak dibatalkan atau dialihkan dalam batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 1, hak tersebut dicabut sesuai dengan hukum.

b. Obyek hak guna bangunan

Pasal 35 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan atau memiliki suatu bangunan di atas milik orang lain selama 30 tahun. Hak guna bangunan dapat diberikan kepada tanah milik negara atau milik sendiri. Ayat (2) mengatur bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan memperhatikan kebutuhan dan keadaan bangunan, jangka waktu pada ayat (1) dapat diperpanjang

²⁹ Satjipto Raharjo, *Hukum Masyarakat dan Pembangunan*, (Alumni:Bandung, 1976), Hal111.

sampai dengan 20 tahun.³⁰

Tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah::

- 1) Tanah Negara.
- 2) Tanah Hak Pengelolaan
- 3) Tanah Hak Milik(Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996)

Menurut ketentuan Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan:

- 1) Berkaitan dengan tanah yang dikuasai langsung oleh negara: berdasarkan keputusan pemerintah
- 2) Mengenai tanah hak milik, hak didirikan berdasarkan kesepakatan yang benar antara pemilik tanah yang bersangkutan dan pihak yang telah memperoleh hak guna bangunan.

Adapun yang dimaksud dengan “Perintah Pemerintah” lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan:

- 1) Hak guna bangunan di atas tanah milik negara diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk yang memutuskan pemberian hak tersebut.
- 2) Hak untuk menggunakan bangunan atas tanah, hak manajemen diberikan dengan keputusan untuk memberikan hak oleh Menteri atau Pejabat yang

³⁰

Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang no. 5 Tahun 1960 UUPA

diindikasikan berdasarkan yang diusulkan Pemegang Hak Kelola.

Hak Guna Bangunan terjadi di atas tanah milik negara atau di atas tanah yang mempunyai kekuatan administratif karena terdaftar pada kantor pertanahan. (Pasal 23 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996).

Hak untuk menggunakan tanah Hak Milik dengan alasan tanah Milik terjadi dengan pemberian pemilik dengan tindakan dilakukan oleh pejabat Pembuat Akta Tanah. (Pasal 24 ayat (1) PP No. 40 tahun 1996). Oleh karena itu, hak untuk menggunakan bangunan atau ada pada saat hukum yang berisi ketentuan pemberian hak-hak bangunan oleh pemilik Hak Milik disebutkan. Tetapi hanya dengan menghubungkan sepertiga, ketika sudah terdaftar di Kantor Pertanahan.

Pasal 24 dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa:

- 1) Hak untuk menggunakan bangunan hak milik diberikan oleh pemilik properti melalui kontrak yang dikeluarkan oleh Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- 4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik,

diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden⁶

3. Ruang Lingkup Hak Guna Bangunan

Ruang lingkup hak guna bangunan pada dasarnya sama dengan hak-hak lainnya. Ruang lingkup hak guna bangunan meliputi pengertian hak guna bangunan, pokok dan obyek hak guna bangunan, serta jangka waktu berlakunya hak guna bangunan sampai dengan hak pakai. penggunaan berakhir. Guna bangunan. Semua ini sebatas hak guna bangunan

4. Jangka waktu hak guna bangunan

Sertifikat hak pakai adalah sertifikat bahwa pemegangnya hanya dapat menggunakan tanah untuk pembangunan bangunan atau keperluan lain, dan kepemilikan tanah adalah milik negara. Sertifikat Hak Guna Bangunan berlaku selama 30 tahun. Setelah jangka waktu 30 tahun berakhir, pemegang sertifikat harus bertanggung jawab untuk memperpanjang SHGB mereka. Berbeda dengan sertifikat kepemilikan, sertifikat kepemilikan hanya berlaku untuk warga negara Indonesia.

Keuntungan dan kerugian memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan

1) Keuntungan Membeli Properti dengan Sertifikat Hak

Guna Bangunan

- a) Tidak Membutuhkan Dana Besar;
- b) Peluang Usaha Lebih Terbuka. Properti dengan

status HGB biasanya dijadikan pilihan untuk mereka yang berminat memiliki properti tetapi tidak bermaksud untuk menempati dalam waktu lamadan

c) Bisa dimiliki oleh NonWNI.

2) Kerugian membeli Properti dengan Sertifikat Hak

GunaBangunan

a. Jangka WaktuTerbatas

b. TidakBebas

5. Berakhirnya hak guna bangunan

Hak milik memang merupakan hak paling pokok terhadap tanah. Bukan berarti hak milik tidak memiliki batas berlakunya.

Berakhirnya hak milik sendiri adalah terjadi apabila hal-hal sesuai dengan yang telah dipaparkan pada poin di atas terjadi.

c. Hak guna usaha

1. Pengertian hak guna usaha

Ketentuan yang berkaitan dengan hak korporasi tercantum dalam Pasal 16 (1) (1) dari Hupe. Oleh karena itu, khususnya, ia juga diatur dalam Pasal 28 Pasal 34 Huppa. Dengan demikian, khususnya, dalam Pasal 50, paragraf 2, yang menetapkan bahwa ketentuan tambahan yang berkaitan dengan hak-hak perusahaan diatur dalam standar dogan, khususnya, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak-Hak Penggunaan Bisnis. Hak-hak bisnis berbeda dari hak Erpacht, meskipun gagasan tentang pembentukan hak-hak bisnis berasal

dari kanan Erpacht. Dengan cara yang sama, dalam hukum adatnya tidak mengakui keberadaan hak-hak bisnis dan hak-hak penggunaan, dua hak ini adalah hak-hak baru yang dibuat sesuai dengan kebutuhan komunitas saat ini.³¹

Menurut Pasal 28 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk pertanian, perikanan atau peternakan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 29. Subyek yang memiliki hak untuk pertanian sesuai dengan ayat 1 UPPA jo. Pasal 2 Keputusan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia.

Subjek hak pakai komersial yang memiliki hak tetapi tidak memenuhi ketentuan Pasal 30 (1) "Prinsip Keseragaman" harus menjadi subjek hak pakai komersial dalam waktu satu tahun. kasus? Namun, jika tidak dialihkan atau dilepaskan kepada orang lain yang diberi wewenang untuk pakai dalam waktu satu tahun, hak tersebut berakhir demi hukum. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menjelaskan kembali ketentuan tersebut.

Dapat dilihat dari Pasal 30 di atas bahwa undang-undang

³¹Imam Soetiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.hlm. 73.

telah memperluas subjek yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah. Selain orang perseorangan warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dapat menjadi pemegang hak atas tanah. Namun perlu diperhatikan bahwa menurut Pasal 30 UUPA, badan hukum yang memperoleh hak pakai harus memenuhi sejumlah persyaratan:³²

- a) Didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia,
- b) Berkedudukan di Indonesia.

Menurut Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Periode penggunaan pertama adalah 35 tahun, tetapi dapat diperpanjang selama 25 tahun. Setelah periode ini, hak tanam dapat diperpanjang hingga 35 tahun. Menurut Pasal 9, untuk memperpanjang batas waktu atau memperbaharui hak tanam, persyaratan yang ditetapkan dengan keputusan pemerintah harus dipenuhi.³³

2. Subyek dan obyek hak guna usaha

a. Subyek hak guna usaha

UUPA Pasal 30(1) mengatur bahwa orang-orang yang dapat memiliki hak untuk beroperasi adalah:³⁴

1). Warganegara Indonesia

³²Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2005. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media. hlm. 151

³³*ibid.* hlm. 132-135

³⁴Pasal 30 Ayat (1) UUPA

2). Badan hukum yang terdaftar menurut hukum Indonesia, dengan kantor terdaftaranya berlokasi di Indonesia

b. Obyek hak guna usaha

Obyek hak atas tanah garapan adalah tanah dan bangunan

3. Ruang lingkup hak guna usaha

Ruang lingkup hak guna-usaha pada dasarnya sama dengan hak-hak lainnya. Ruang lingkup hak tanam meliputi pengertian hak tanam, pokok dan objek hak guna, masa berlaku hak guna sampai dengan berakhirnya hak guna. Ini adalah ruang lingkup hak tanam

4. Jangka waktu hak guna usaha

Pemberian awal hak atas tanah garapan sampai dengan 35 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 25 tahun. Setelah batas waktu dan perpanjangan, pemegang hak dapat memperoleh hak untuk memperbarui properti yang sama (Pasal 8 Peraturan Pemerintah 40/1996 dan Pasal 29 UUPA).

Persyaratan pembaharuan atau pembaharuan untuk pembaharuan hak tanam adalah sebagai berikut:

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
- b. Syarat pemberian hak terlaksana dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yaitu merupakan warganegara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berlokasi di Indonesia

Permintaan perluasan atau pembaruan hak-hak bisnis harus disajikan selambat-lambatnya dua tahun sebelum menyelesaikan hak-hak penggunaan komersial. Perpanjangan atau pembaruan juga harus direkam dalam buku tanah di kantor pertanahan.

5. Berakhir hak guna usaha

Berakhirnya atau hapusnya hak pakai usaha (pasal 34 UUPA)

1. Jangka waktu berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui
2. Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
3. Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya
4. Ditelantarkan
5. Tanahnya musnah
6. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat satu tahun)

Jika hak pakai tanah tersebut berakhir karena ketentuan ini, tanah tersebut menjadi milik negara.

a. Hak Pakai Atas Tanah

1. Pengertian hak pakai

Atas dasar Pasal 41 ayat 1) dari UG (1), hak akan menjadi hak untuk menggunakan dan mengumpulkan pendapatan tanah yang dikendalikan secara langsung oleh negara atau tanah yang menjadi milik orang lain, dalam hal ini

menurut Kantor keputusan untuk memberikannya, sementara ketika properti lain didasarkan pada perjanjian., Ini bukan perjanjian pengelolaan teritorial dan sewa. Kata "penggunaan" menunjukkan dalam arti bahwa hukum digunakan untuk pentingnya membangun gedung, sementara "pendapatan dari pengumpulan" pada siapa saja yang dapat memiliki hak untuk diusulkan dalam peraturan pemerintah. Pasal 39 PP nomor 40 tahun 1996 lebih detail yang dapat memiliki hak;³⁵

1. Warga Negara Indonesia
 2. Badan hukum, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, dan pemerintah daerah yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia
 3. Kelompok keagamaan dan sosial
 4. Orang asing yang berdomisili di Indonesia
 5. Badan hukum asing yang berbadan hukum di Indonesia
 6. Perwakilan asing dan perwakilan lembaga internasional.
2. Subyek dan objek hak pakai

Subjek hak guna tanah berbeda dengan subjek hukum properti, tanah garapan, dan bangunan. Dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, masalah hak pakai adalah yang paling umum. Pasal 42 UU Hak Guna Usaha menyatakan bahwa yang dapat memiliki hak guna tanah antara lain:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berdomisili di Indonesia;
- c. Badan hukum yang ditetapkan menurut undang-undang Indonesia dan berdomisili di Indonesia;
- d. Entitas hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

³⁵Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group.Cetakan ke-5. 2015. hlm. 115

Keputusan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sebagai suatu klausul hukum yang lebih khusus yang mengatur tentang hak guna tanah, menetapkan pokok persoalan hak guna tanah, yang lebih spesifik dalam Pasal 39 dan meliputi:

- a. Warga Negera Indonesia
- b. Badan hukum yang ditetapkan menurut undang-undang Indonesia dan berdomisili di Indonesia;
- c. Departemen Pemerintah dan Institusi Noekpart dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan religius dan tubuh sosial;
- e. Orang asing yang berdomisili di Indonesia;
- f. Entitas hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan dari Badan Internasional

Dalam Pasal 39 di atas, orang asing yang berada di Indonesia adalah orang asing yang keberadaan dan keberadaannya memberikan manfaat bagi pembangunan nasional Indonesia.

Berkenaan dengan subjek hak guna tanah yang diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur tentang akibat dari tidak dibatasinya subjek hak pakai: hak penggunaan tidak memenuhi persyaratan dalam satu tahun, subjek penggunaan dikesampingkan atau dialihkan ke pihak lain yang memenuhi persyaratan. Jika tidak dialihkan atau dilepaskan dalam waktu satu tahun, hak tersebut berakhir berdasarkan hukum, dengan mempertimbangkan hak orang lain

yang terkait dengan properti.

3. Ruang lingkup hak pakai

Ruang lingkup hak pakai pada dasarnya sama dengan hak-hak lainnya. Ruang lingkup hak pakai meliputi pengertian hak pakai, subjek dan subyek hak pakai serta jangka waktu berlakunya hak pakai sampai dengan hak pakai itu sendiri habis masa berlakunya, dalam lingkup Hak Guna-Usaha.

4. Jangka waktu hak pakai

Durasi hak penggunaan tanah 41 paragraf 2 lit.a UUPA tidak menentukan durasi pemegang hak penggunaan tanah. Pasal tersebut hanya mengatur bahwa hak pakai dapat diberikan “dalam jangka waktu tertentu atau selama tanah tersebut digunakan untuk tujuan tertentu”. Untuk memastikan jangka waktu hak guna tanah secara hukum, PP No. 40 Tahun 1996 menetapkan jangka waktu hak pakai dalam Pasal 45 sampai dengan pasal 49 menurut sumber tanahnya.

a. Hak pakai atas tanah Negara

Jangka waktu hak guna tanah milik negara pada awalnya diberikan paling lama 25 tahun, kemudian diperpanjang paling lama 20 tahun. hak pakai yang diberikan tanpa batas waktu, sepanjang sesuai dengan PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 45 ayat 3 mengatur penggunaannya untuk tujuan tertentu, yaitu:

- 1) Departemen, Lembaga Non Kementerian, dan Pemerintah Daerah
- 2) Perwakilan Asing dan Perwakilan Lembaga Internasional
- 3) Urusan Agama dan Sosial

Apabila dilakukan perpanjangan atau perpanjangan, maka permohonan perpanjangan atau perpanjangan tersebut harus diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya hak pakai atau daftar tanah. Perpanjangan dan pembaharuan dapat dilakukan apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 46 Keputusan Tata Usaha Negara Nomor 40 Tahun 1996, antara lain:

- 1) Tanahnya tetap dipergunakan sebagaimana mestinya menurut status, jenis dan tujuan pengalihan
- 2) Pemegang hak memenuhi syarat pengalihan dan
- 3) Pemegang hak masih memiliki kualifikasi pemegang hak sesuai Pasal 39 .

Peraturan-peraturan tersebut berfungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi kelangsungan harta benda dengan hak pakai, yang biasanya digunakan untuk keperluan tempat tinggal atau keperluan pribadi pemegang hak. Mengenai hak adopsi atas tanah di negara tersebut, AP Parlindenau menunjukkan bahwa hak pakai milik publikrechtelijk dan tidak memiliki hak pelepasan (d otoritas (seperti sekolah, universitas negeri, otoritas) kantor untuk hak penggunaan dll Ada juga hak kerja untuk perwakilan asing, yaitu hak kerja selama pelaksanaan tugas untuk waktu yang tidak terbatas,

atau hak kerja yang diberikan kepada perusahaan sosial dan gereja, juga diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan selama tugas.³⁶

b. Hak pakai atas tanah pengelolaan

Demikian pula hak pakai atas tanah negara, menurut Pasal 45 Nomor 40 Tahun 1996, hak pakai tanah diberikan untuk pertama kali untuk jangka waktu 25 tahun, kemudian dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun. Setelah perpanjangan berakhir, hak untuk menggunakan properti yang sama dapat diperpanjang. Perpanjangan dan pembaharuan hak pakai atas barang milik pengelolaan dapat dilakukan atas usul pemilik manfaat, dan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak pakai harus diajukan selama jangka waktu hak pakai atau perpanjangannya. dua tahun sebelum berakhirnya masa berlaku. Perpanjangan atau pembaharuan hak pakai tersebut tercantum dalam daftar tanah kantor kabupaten/kota.

c. Hak pakai atas hak milik

Berlawanan dengan konsep hak guna tanah milik negara dan administrasi, jangka waktu maksimum hak guna tanah untuk hak milik berdasarkan Pasal 49 PP No. 40 Tahun 1996 adalah 25

³⁶ A. P. Parlindungan, 1989, Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, Mandar Maju, Bandung, hal. 1989.

tahun. Hak pakai hak milik tidak dapat diperpanjang, tetapi hak pakai hak milik dapat diperpanjang dengan pemberian hak pakai baru dengan menggunakan sertifikat PPAT, dan hak itu harus didaftarkan pada DPRD/kantor negara kota, dan bidangnya aktivitas termasuk lokasi properti yang relevan.

Mengenai perpanjangan masa kerja tujuan penanaman modal, Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur bahwa untuk keperluan penanaman modal, permohonan, perpanjangan dan perpanjangan hak pakai harus dibayar dengan penghasilan yang ditetapkan untuk itu, pada saat yang sama sebagai aplikasi awal untuk hak untuk menggunakan. Jika iuran keanggotaan segera dibayarkan, maka hanya iuran pengelolaan yang dikenakan untuk perpanjangan dan pembaruan hak pakai hasil, dan jumlahnya akan dipungut oleh kepala kantor negara setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan. Setuju untuk memberikan perpanjangan dan pembaruan hak untuk menggunakan dan rincian biaya pendaftaran termasuk dalam keputusan untuk memberikan hak untuk menggunakan.

b. Berakhir hak pakai

UUPA tidak memuat ketentuan khusus mengenai pembatalan hak guna lahan. Pasal 55 ayat 1 Keputusan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur tentang pembatalan hak pakai, alasan-alasan pembatalan hak pakai antara lain:

- a. Keputusan untuk memberikan atau memperpanjang hibah atau batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian hibah akan berakhir,
- b. Dibatalkan sebelum berakhirnya batas waktu oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak administratif atau pemilik barang. , karena alasan berikut:
 - 1) Kegagalan untuk memenuhi kewajiban pemegang hak dan/atau pelanggaran Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
 - 2) Kegagalan untuk memenuhi kontrak pemberian hak pakai antara pemegang hak dan pemilik atau Kondisi atau kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak untuk penggunaan kekuasaan administratif; atau
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah

g. Ketentuan Pasal 40 ayat (2).

Menghilangkan penggunaan hak atas tanah memiliki konsekuensi hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 56 PP N. 40 tahun 1996, yaitu:

- a. Hapusnya atas hak-hak tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 menyebabkan tanah lahan nasional.
- b. Hapusnya hak pakai atas tanah hak-hak manajemen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 membawa tanahnya kembali dalam mengendalikan pemegang hak manajemen
- c. Hapusnya hak pakai atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 memunculkan tanahnya dalam domain kepemilikan kepemilikan.

Akibat dibatalkannya hak pakai oleh pemegang hak asal diatur dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang meliputi:

- a. Ketika kepemilikan tanah dihilangkan dan tidak memperpanjang atau diperbarui, mantan pemegang kepala akan diwajibkan untuk membongkar bangunan dan kurva yang ada di dalamnya dan menyajikan tanahnya di negara itu dalam keadaan kosong dalam satu tahun setelah kepemilikan
- b. Dalam hal bangunan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemegang Pemegang Hak sebelumnya diminta.
- c. Pembongkaran bangunan dan diberkati, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan mengorbankan mantan kepala hak penggunaan.
- d. Jika mantan kepala hak lalai untuk mematuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh karena itu bangunan dibongkar oleh pemerintah untuk biaya hak-hak hak yang digunakan.

Selanjutnya, ini terkait dengan hak-hak penggunaan tanah dan untuk hak properti wilayah, Pasal 58, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan bahwa: Jika hak-hak

penggunaan hak-hak hak hak. Manajemen atau hak-hak properti menghilangkan bagaimana Pasal 56 Pasal 56. Pemegang hak yang digunakan harus mempresentasikan pemilik hak-hak atau pemiliknya yang dimiliki dan mematuhi ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah untuk hak-hak manajemen atau perjanjian penggunaan penggunaan hak properti.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Penelitian hukum Normatif empiris adalah penelitian hukum tentang implementasi ketentuan hukum peraturan (pengkodean, hukum atau kontrak) dalam tindakan untuk setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.³⁷

Penelitian hukum normatif adalah suatu metode dengan menggunakan data sekunder untuk mengkaji pertanyaan teoritis tentang dasar hukum, konsep hukum, pendapat dan doktrin hukum, peraturan dan sistem hukum berdasarkan bahan baku primer, termasuk asas, aturan, norma dan norma hukum. Buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berkaitan erat dengan penelitian dan penelitian yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya. Penelitian hukum positif adalah penelitian hukum yang mencari atau, boleh dikatakan, melihat hukum yang sebenarnya dan mengkaji bagaimana hukum itu bekerja dalam masyarakat.

Penelitian hukum empiris dilakukan secara langsung ke pencarian lapangan untuk secara langsung melihat penerapan undang-undang atau peraturan hukum mengenai penerapan hukum dan melakukan wawancara dengan beberapa responden yang mempertimbangkan informasi tentang implementasi aturan.

B. Metode pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

³⁷Abdul kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2004, hal. 134.

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah metode pemeriksaan dasar hukum dan dokumen normatif, buku teks dan sumber resmi yang berkaitan dengan penelitian.³⁸

2. Pendekatan sosiologis (*sosial approach*)

Pendekatan sosiologis adalah hukum yang dikondeskan sebagai peranan sosial dan rill yang diartikan sebagai variabel-variabel sosial yang lain untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang ada dibalik pelaksanaan hukum.

C. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum Dan Data

1. Jenis dan sumber Bahan Hukum

Mengenai jenis dan sumber bahan hukum, antara lain:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer,yakni Bahan hukum mengikat, yang terdiri dari peraturan dasar, yaitu:

- 1) UU No.5 Tahun 1960 Tentang Perturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peperaturan pejabat pembuat akta tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 5) PKBPN Nomor23 Tahun 2009 tentang perubahan atas PKBPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang kentuan

³⁸[https://uai.ac.id/2011/04/13/Zainal-Pemikiran Atas Metode Penelitian Hukum](https://uai.ac.id/2011/04/13/Zainal-Pemikiran%20Atas%20Metode%20Penelitian%20Hukum). Diakses pada tanggal 07 Desember 2019

pelaksana PP No.37 Tahun 1998.

b. Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mengikat yang menjelaskan bahan hukum yang paling penting dan merupakan hasil pemikiran atau gagasan para ahli hukum dalam bidang tertentu yang telah disusun dan yang memberikan pedoman bagi penelitian. Bahan sekunder di sini mengacu pada ajaran dalam buku, jurnal hukum, dan di Internet.³⁹

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang membantu bahan hukum tingkat primer dan sekunder dengan memberikan pemahaman dan pemahaman terhadap bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang digunakan penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KKBI) dan Kamus Hukum.

2. Jenis Data

Jenis data dapat dilihat pada sumbernya, dimungkinkan untuk membedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan dari data yang diperoleh dari bahan perpustakaan.⁴⁰ Data adalah serangkaian informasi yang diperlukan dalam pelaksanaan studi yang berasal dari sumber yang berbeda. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

³⁹ Peter Muhammad Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. 2009. Hal. 252.

⁴⁰ *Ibid.* hlm. 11

a. Data primer

Data primer mengacu pada data yang diperoleh langsung dari informasi dan pendapat orang yang diwawancarai dan fakta yang diperoleh melalui wawancara dan observasi di lapangan.⁴¹

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi literatur dan telah mengikat kekuatan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.⁴²

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Dan Data

Adapun teknik pengumpulan bahan dan data hukum dalam penelitian ini antara lain:

1. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan perpustakaan untuk meneliti dan mengumpulkan teknologi bahan hukum, yaitu untuk meneliti, mengumpulkan, dan meninjau undang-undang, dokumen, dan pendapat akademis tentang subjek yang sedang dipertimbangkan.
2. Tehnik dan alat pengumpulan data yaitu, komunikasi langsung melalui teknik wawancara atau melalui bimbingan dengan orang yang diwawancarai dan orang dalam.

Wawancara dilakukan secara langsung dengan orang-orang

⁴¹ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal. 21.

⁴²*Ibid*, hlm. 23.

terdekat dengan menggunakan teknologi wawancara bebas, karena kuesioner dapat dirumuskan sesuai dengan kebutuhan yang dibutuhkan.

E. Teknik Analisis Bahan Hukum Dan Data

Setelah bahan hukum dan data dikumpulkan, maka tahap selanjutnya melakukan identifikasi dan menulis dan meneliti sesuai dengan isu hukum yang ingin dikaji.

Setelah dilakukan identifikasi, dilakukan analisis dengan menggunakan deskripsi kualitatif. Deskripsi kualitatif adalah deskripsi atau deskripsi penelitian menjadi subjek penelitian atas dasar fakta-fakta yang tampak atau benar-benar ada. Setelah analisis, langkah selanjutnya adalah menarik kesimpulan melalui deduksi, pola pikir berdasarkan hal-hal umum, dan kemudian menarik kesimpulan khusus.

