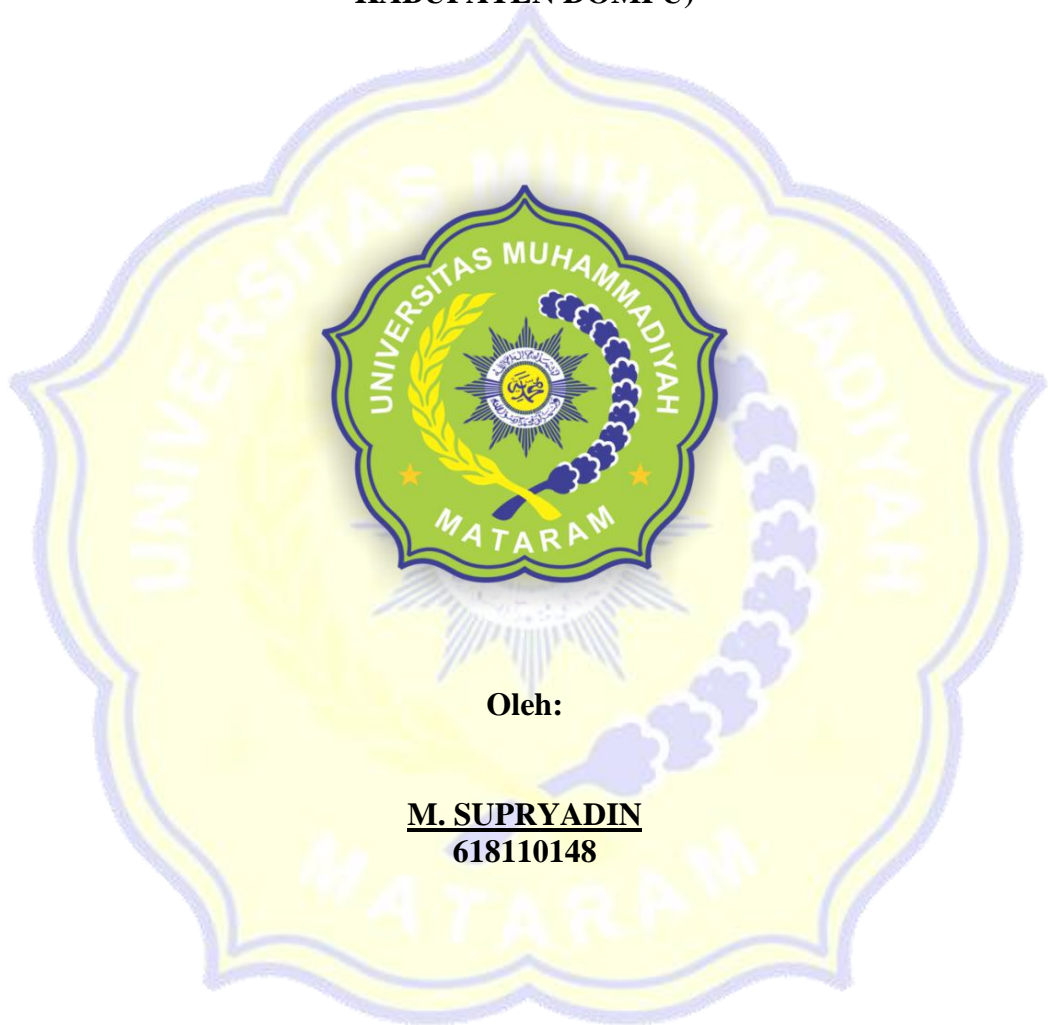


**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS TANAH OBJEK HAK GUNA USAHA (HGU) YANG  
DITERLANTARKAN BERDASARKAN PP NOMOR 40 TAHUN 1996  
TENTANG HAK GUNA USAHA (STUDI KASUS PT. SIERA  
KABUPATEN DOMPU)**



**Oleh:**

**M. SUPRYADIN**  
**618110148**

**Program Studi Ilmu Hukum**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**

**2022**

**LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING  
TINJAUAN YURIDIS OBJEK HAK GUNA USAHA (HGU) YANG  
DITERLANTARKAN BERDASARKAN PP NOMOR 40 TAHUN 1996  
TENTANG HAK GUNA USAHA (STUDI KASUS PT. SIERA  
KABUPATEN DOMPU)**



**HALAMAN PENGESAHAN DEWAN PENGUJI**  
Skripsi Ini Telah Diseminarkan dan Diuji Oleh Penguji  
Pada, Senin 25 Juli 2022

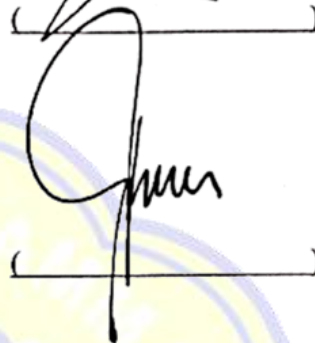
Ketua penguji

Dr. Yulias Erwin, S.H.M.H  
NIDN: 0808077701



Anggota I

Rena Aminwara, S.H., M. Si  
NIDN: 0828096301



Anggota II

Edi Yanto, S.H., M.H  
NIDN:0809058503



Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan,



Dr. Filman Syahril Haq, S.H., LL.M  
NIDN 0822098301

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi yang berjudul: **“Tinjauan Yuridis Tanah Objek Hak Guna Usaha (Hgu) Yang Diterlantarkan Berdasarkan Pp Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha (Studi Kasus Pt. Siera Kabupaten Dompu)”** ini. Merupakan hasil karya tulis yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Semua yang sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika kemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan daro orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku Program Studi hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 25  
Juli 2022  
Yang membuat  
pernyataan

  
M. Supryadin  
618110148



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lh.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME

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

Nama : M. SUPRYADIN  
NIM : 618110148  
Tempat/Tgl Lahir : BINA-30-APRIL-2000  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
No. Hp : 085.333.707.860  
Email : danumblack166@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

TINJAUAN YURDIS TANAH OBJEK HAK GUNA USAHA (HGU) YANG  
DITERLANTKAN BERDASARKAN PP NOMOR 90 TAHUN 1996  
TENTANG HAK GUNA USAHA (STUDI KASUS PT. SIERH DOMPU).

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 462

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, 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.

Mataram, 15 - AGUSTUS 2022  
Penulis

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



M. SUPRYADIN  
NIM.618110148



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

\*pilih salah satu yang sesuai



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT  
Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp (0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpus@lib.ummat.ac.id](mailto:perpus@lib.ummat.ac.id)

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH

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

Nama : M. SUPRYADIN  
NIM : 618110148  
Tempat/Tgl Lahir : BIMA - 30 - APRIL - 2000  
Program Studi : ILMU HUKUM PERKOTA  
Fakultas : HUKUM  
No. Hp/Email : 085 633 707 868  
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 izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta atas karya ilmiah saya berjudul:

TINJAUAN YURIDIS OBJEK HAK BUAJA UGAHA (HBU) YANG DITENTUKAN BERDASARKAN PP NOMOR 90 TAHUN 1996 TENTANG HAK BUAJA UGAHA (STUDI KASUS PT. SIERA DOMPU).

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada 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.

Mataram, 15 Agustus 2022  
Penulis

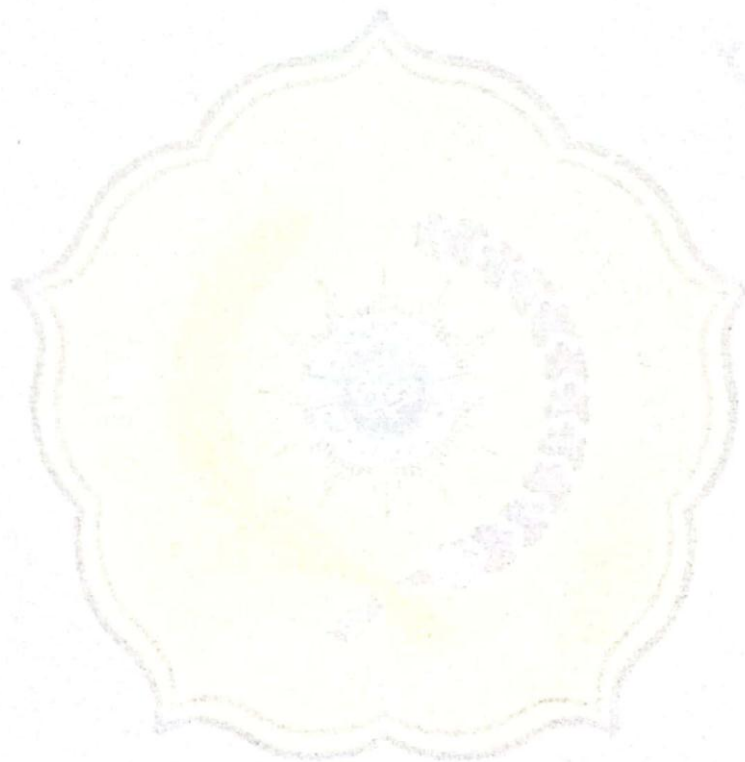
Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

9746EAJX985891574  
METERAI  
TEMPEL  
M. SUPRYADIN  
NIM. 618110148

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

**MOTTO HIDUP**

Mulailah Dari Tempatmu Berada, Gunakan Yang Kau Punya, Lakukan Yang Kau Bisa,  
Yakinkan Dengan Iman, Usahakan Dengan Ilmu, Sampaikan Dengan Amal,  
Yakin Usaha Sampai.



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

*Alhamdulillah*, puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul, “TINJAUAN YURIDIS TANAH OBJEK HAK GUNA USAHA (HGU) YANG DITERLANTARKAN BERDASARKAN PP NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA (STUDI KASUS PT. SIERA KABUPATEN DOMPU)” Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram, sebagai ujian akhir program studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Sholawat dan salam tak lupa penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi pedoman bagi umat Islam.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan oleh berbagai pihak kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abdul Ghani, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. Usman Munir S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.



4. Ibu Anies Prima Dewi, S.H, M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Ibu Rena Aminwara, S.H., M.S.i, Selaku Dosen Pembimbing Pertama
6. Bapak Edi Yanto, S.H., M.H Selaku Dosen Pembimbing Kedua
7. Bapak Dr. yulias Erwin, S.H., M.H Selaku Dosen Penguji
8. Ibu Dr. Rina Rohayu, SH., MH.
9. Bapak Farurrozi, SH., MH
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, yang telah memberikan ilmu, bimbingan dan motivasi kepada penulis.
11. Kedua orang tua penulis yakni Bapak Kamaludin dan Ibu Saadiyah yang selalu mendaampingi penulis dari nol sampai sekarang serta selalu memberikan do,a, semangat untuk penulis.
12. Kedua Senior penulis yakni kakanda Moh. Nor dan kakanda Mujakir yang selalu memberikan spririt dan semangat untuk penulis
13. Orang ketiga yang penulis cintai setelah ibuk dan Bapak penulis yakni Nursani yang selalu menjadi support sistem bagi penulis.
14. Ketiga teman baik penulis yakni fauzi, di Muh.Nofal Al-akbar, Rahmat ainudin salam yang selalu ada buat penulis disaat penulis susah.
15. Teman-teman Jurusan Ilmu Hukum Angkatan 2018 yang telah memberikan semangat, dorongan, kritikan, masukan kepada penulis dalam mengerjakan skripsi ini.

16. Kepada semua pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang ikut mendukung penulis baik dari segi moril maupun materil yang pada hal ini memberikan dukungan sehingga terselesaikan skripsi ini.

Dengan kerendahan hati penulis menerima kritik dan saran yang membangun, sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan Skripsi ini. Semoga hasil karya ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

*Wassalammualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Mataram, 4 Agustus 2022

Penyusun

M. Supryadin  
Nim: 618110148



**ABSTRAK****TINJAUAN YURIDIS TANAH OBJEK HAK GUNA USAHA (HGU) YANG  
DITERLANTARKAN BERDASARKAN PP NOMOR 40 TAHUN 1996  
TENTANG HAK GUNA USAHA (STUDI KASUS PT. SIERA  
KABUPATEN DOMPU)****M. Supryadin<sup>1</sup>, Ediyanto<sup>2</sup>, Rena Aminwara<sup>3</sup>**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengajuan perijinan HGU berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Untuk mengetahui gambaran penyebabnya penelantaran tanah di PT. Siera Untuk mengetahui akibat hukum penelantaran dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha. 1). Bagaimana proses perijinan tanah HGU berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha 2). Bagaimana gambaran penyebab penelantaran tanah HGU di PT Siera. 3). Apa akibat hukum penelantaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha. Penelitian ini adalah hukum normatif empiris. Pengumpulan data dilakukan dengan observasi, Dokumentasi, Undang Undang, serta hasil wawancara. Gambaran penyebab penelantaran tanah di PT. Siera diakibatkan oleh salah satu pihak yang bekerja di PT tersebut melakukan konflik terhadap masyarakat setempat yang bekerja di PT. Siera. Proses perijinan tanah HGU berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha Pemohon mengajukan surat permohonan kepada dinas kelautan dan perikanan propinsi dengan dilampiri dokumen-dokumen, pemohon mengajukan surat permohonan aspek tata guna tanah kepada kanwil BPN propinsi, pemohon

mengajukan surat permohonan ukur ke kantor BPN kabupaten, pemohon mendaftarkan permohonan HGU ke kanwil BPN propinsi, menunggu rekomendasi yang dikeluarkan dari gubernur, pemohon setelah menerima surat keputusan HGU supaya mensertifikat tanah tersebut. Penyebab Penelantaran tanah di PT. Siera disebabkan terjadinya konflik dengan masyarakat setempat. Akibat hukum penelantaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha Pasal 17 huruf (e) diterlantarkan oleh pemegang HGU yang sebelumnya karena beberapa alasan tertentu, maka tanah status Hak Guna Usaha akan berakhir dan apalagi sudah berakhir maka akan dikelola kembali oleh negara.

**Kata kunci: Hak Guna Usaha Yang Diterlantarkan**



## ABSTRACT

**JURIDIC REVIEW OF LAND OBJECTS OF Abandoned Business Use Rights (HGU) BASED ON PP NUMBER 40 OF 1996 CONCERNING BUSINESS USAGE RIGHTS (CASE STUDY OF PT. SIERA DOMPU REGENCY)**

**M. Supryadin<sup>1</sup>, Ediyanto<sup>2</sup>, Rena Aminwara<sup>3</sup>**

*This study aims to ascertain how HGU permits should be applied under Government Regulation 40 of 1996. To learn more about what led to PT. Siera's land being abandoned, discover the repercussions legally for disregarding Government Regulation 40 of 1996 about Cultivation Rights. What are the causes of HGU land abandonment in PT Siera, how is the process of permitting HGU land based on Government Regulation Number 40 of 1996 concerning Cultivation Rights, and what are the legal repercussions of land abandonment based on Government Regulation 40 of 1996 concerning Cultivation Rights are the research questions. This research is an empirical normative law. Data collection is done by observation, documentation, laws, and the results of interviews. An overview of the causes of land abandonment at PT. Sierra was caused by one of the parties working at the PT in conflict with the local community who worked at PT. Sierra. Government Regulation 40 of 1996 regarding Cultivation Rights is the foundation for granting HGU land permits. The applicant sends a letter of application and supporting materials to the provincial marine and fisheries service. The applicant submits the HGU application to the provincial BPN regional office through the district BPN office while awaiting the governor's recommendation. Following receipt of the HGU determination letter, the applicant certified the land. The reasons for PT's land abandonment. Conflicts with the neighborhood caused Siera. According to Government Regulation 40 of 1996 on Cultivation Rights Article 17 letter (e), if the former HGU holder abandons a piece of land for a certain cause, its Cultivation Rights status expires, and it is re-managed by the government.*

**Keywords:** *Abandoned Cultivation Rights*

MENGESAHKAN  
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA  
MATAKAM  
KEPALA  
DRT PJB  
UNIVERSITAS MUHAMMAD  
UNIVERSITY  
HUMAIRA, M.Pd  
NIDN. 0803048601

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBARAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBARAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBARAN PENGESAHAN KARYA TULIS.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTO HIDUP .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Hasil Penelitian Yang Relevan.....	7
<b>BAB II PEMBAHASAN.....</b>	<b>10</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah.....	10
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Terlantar .....	27
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Jenis Penelitian.....	37
B. Metode Pendekatan .....	37
C. Jenis Bahan Dan Data .....	38
D. Tehnik Pengumpulan Data.....	40
E. Analisis Bahan Hukum Dan Data .....	40

<b>BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN</b> .....	42
A. Proses Perolehan HGU di Lingkungan PT. Siera .....	42
B. Penyebab Penelantaran Tanah Di PT. Siera Desa Cempi Jaya .....	45
C. Akibat Hukum Penelantaran Tanah Berdasarkan PP Nomor 40 .....	50
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	54
Kesimpulan .....	54
Saran .....	55
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	56



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI 1945), salah satu tujuan bangsa Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum. Sebagai bagian dari memajukan kepentingan umum, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatur bahwa tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Pasal 33 (3) UUD 1945 dijelaskan dalam Pasal 2 (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Indonesia diberdayakan sebagai pemegang hak dan kekuasaan pada tingkat tertinggi dan Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan bagi seluruh bangsa. Negara sebagai lembaga kekuasaan bagi semua rakyat, diberi wewenang untuk mengatur dan mengendalikan peruntukan bumi, air, dan ruang angkasa untuk penggunaan, persediaan, dan pelestarian. Oleh karena itu, lebih tepat berfungsi sebagai badan pengatur untuk mencapai tujuan normatif negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Negara adalah badan hukum yang memiliki kekuasaan untuk mendukung berbagai tugas dan hak warga negaranya. Hak Mengelola Negara

---

<sup>1</sup> *Aminuddin Sölleh dkk, Hukum Agraria, Məkössör: As Publishing, 2011 hlm. 47- 48*



(HMN) adalah kekuasaan untuk mengelola sumber daya alam (SDA) yang diperoleh Negara dari Negara melalui pengalihan hak publik. Berdasarkan kewenangan tersebut, negara menetapkan kebijakan dan mengatur, mengurus, mengendalikan, dan mengawasi pengelolaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya alam.<sup>2</sup> Wewenang adalah suatu pengertian yang diturunkan dari hukum organisasi negara yang dapat digambarkan sebagai keseluruhan rangkaian aturan untuk perolehan dan pelaksanaan kedaulatan oleh subyek hukum publik dalam transaksi hukum publik. Kepentingan tanah masyarakat berkaitan dengan hak-hak yang dimiliki anggota masyarakat di wilayah Indonesia tersebut. Hal ini, ditambah dengan populasi penduduk Indonesia yang semakin padat, akan sangat meningkatkan pentingnya hak atas tanah bagi anggota masyarakat.<sup>3</sup>

Pasal 29 UUPA mengatur bahwa jangka waktu hibah awal HGU adalah 25 tahun, dengan jangka waktu hibah maksimum 35 tahun untuk perusahaan yang membutuhkan jangka waktu lebih lama. Atas permintaan penerima, jangka waktu HGU dapat diperpanjang hingga 25 tahun, dengan mempertimbangkan keadaan perusahaan. Sedangkan Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa jangka waktu HGU diperpanjang untuk pertama kali sampai dengan 35 tahun, diperpanjang sampai dengan 25 tahun dan diperpanjang sampai dengan 35 tahun.

---

<sup>2</sup> Julius Sembiring, "Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agraria", *Jurnal Bhumi*, Volume 2, Nomor 2, (2016): 129.

<sup>3</sup> Faridh Fitriyah, "Hukum Pengabdian Tanah Transmigrasi". (Malang: Strata Press, 2016) hlm. 18.

Pengaturan tanah yang dilarang sebagai tanah terlantar masih menjadi persoalan, Tanah Kas Desa (TKD), tanah yang dilarang oleh pihak lain atau tanah yang disengketakan/berperkara, litigasi di pengadilan Baik diangkat, masyarakat hukum adat dan tanah negara hak milik bersama.<sup>4</sup>

UUPA tidak membenarkan keberadaan objek tanah terlantar. UUPA mengatur bahwa harta benda yang tidak digunakan dengan sengaja harus diklasifikasikan sebagai harta terbengkalai tergantung pada keadaan dan jenis serta tujuan hak tersebut. Pasal 27(a)(3) Hak Milik, Pasal 34(e) Hak Guna Usaha, dan Pasal 40(e) Hak Guna Bangunan menetapkan bahwa hilangnya hak atas tanah-tanah tersebut karena kelalaian. Tanah terlantar dapat mengakibatkan penguasaan negara atas tanah tersebut.

Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Salah satu rincian dari klausul ini adalah bahwa tanah harus digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari hak tersebut. Ini berarti bahwa hak atas tanah seseorang tidak dapat membenarkan penggunaan (atau tidak digunakannya) tanah mereka semata-mata untuk keuntungan pribadi. Penggunaan tanah harus dilakukan sesuai dengan syarat dan sifat haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kesejahteraan mereka yang berhak, serta masyarakat dan bangsa.

Konsep hukum pertanahan menekankan bahwa tanah tidak boleh ditinggalkan. Hal ini karena hak atas tanah tidak hanya mencakup hak tetapi

---

<sup>4</sup> *Sarjitda, Kajian Yuridis Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Serta Pengenalan Jenis dan Tarif PNBPN yang Berlaku Pada BPN dalam Upaya Pelaksanaan Kewenangan Daerah di Bidang Pertanahan, Maksud Disampaikan Pada Diskusi Implementasi PP Nomor 11 dan PP Nomor 13 Tahun 2010 di Kabupaten Sleman, 8 April 2010.*

juga kewajiban untuk menggunakan, mengolah dan mengembangkannya. Hak individu atas tanah didasarkan pada hak bersama, atau hak nasional, dan mencakup komponen sosial.<sup>5</sup>

Terbengkalainya tanah oleh pemilik tanah menjadi penghambat terwujudnya cita-cita agraria, yang menginginkan tanahnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Selain itu, penyimpangan norma agraria juga menjadi salah satu penghambat terwujudnya cita-cita agraria. Bukti penyimpangan dari norma-norma tersebut meliputi, namun tidak terbatas pada: ketidakseimbangan hak milik dan struktur penguasaan, penggunaan lahan yang tidak sepenuhnya memenuhi hak dan kewajiban, dan pelanggaran peraturan perundang-undangan. penimbunan kekayaan dan/atau pembesar-besaran hak atas tanah yang digunakan oleh Pihak-pihak tertentu dan alih fungsi lahan pertanahan menjadi lahan non pertanian.

Untuk meredam ketimpangan penguasaan dan penggunaan tanah, administrasi dalam hal ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang melaksanakan program pengelolaan tanah terlantar. Pengelolaan lahan terlantar merupakan bentuk tindakan pemerintah untuk melaksanakan reformasi pertanahan. Peraturan Perundang-undangan No. 40 Tahun 1996 mengatur tentang hak guna bangunan, hak guna bangunan dan hak guna tanah.

Pada tahap pengelolaan lahan terlantar, BPN fokus pada lahan dengan Hak Guna Usaha (HGU). Negara-negara HGU dipilih karena negara-negara

---

<sup>5</sup> Boedi Hārsono, *Hukum Agrərið Indonesia: Sejðrðh Pembentukàn UndångUndång Pokok Agrərið, Isi dån Pelðksånððnyð, Edisi Revisi, Jåkårtå: Djåmbåtån, 2008, hlm.298.*

dengan status HGU memiliki lahan yang luas. Selain itu, banyak aset HGU yang tidak digunakan sebagai dasar untuk menuntut hak. Selama ini Pemprov NTB melakukan pengawasan dan penataan kembali lahan yang terbukti terlantar di NTB. Dengan berkedok sebagai holding company di bawah kendali Hak Guna Usaha (HGU), fungsi desa ini dijalankan dengan sangat hati-hati. PT. Sierra yang mendominasi lebih dari 6ha tanah. Objek penguasaan tanah ini berdasarkan Hak Guna Usaha (HGU) yang bergerak di bidang perikanan.

Perlu dicatat bahwa proses yang diusulkan adalah survei dan penilaian yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Provinsi Dompu dalam mengidentifikasi tanah berdasarkan status kepemilikan HGU yang tertunda, dan tanah yang ditinggalkan oleh Pemerintah Provinsi Dompu dapat diasingkan.

Realitas adanya objek tanah yang teridentifikasi sebagai objek tanah terlantar yang dikelola dengan status HGU di Provinsi Dompu menimbulkan salah satu implikasi hukum. Salah satu implikasi hukumnya adalah masyarakat desa setempat dapat menggunakan tanah yang sebelumnya dikelola oleh PT Sierra untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mereka, tanpa dasar yang jelas untuk mengelola hak-hak mereka, itu adalah posisi bertani dan menggunakan tanah terlantar.

Oleh karena itu, beberapa uraian di atas maka penulis tertarik mengangkat judul penelitian tentang “Tinjauan Yuridis Tanah Objek HGU

Yang Diterlantarkan Berdasarkan PP Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha (Studi Kasus PT. Siera Kabupaten Dompu)”

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan latar belakang tersebut, masalah dapat dirumuskan sebagai berikut.

1. Bagaimana proses perijinan tanah HGU berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha?
2. Bagaimana gambaran penyebab penelantaran tanah HGU di PT Siera?
3. Apa akibat hukum penelantaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha?

## **C. Tujuan penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui pengajuan perijinan HGU berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha
2. Untuk mengetahui gambaran penyebabnya penelantaran tanah di PT. Siera
3. Untuk menganalisis akibat hukum pnelantaran dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diperoleh melalui penelitian di atas sebagai berikut:

### 1. Manfaat Akademis

Penelitian ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar SH pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

### 2. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat menambah literasi/Refensi yang ada terkait dengan HGU yang di terlantarkan.

### 3. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diterapkan dapat menambah masukan kepada penulis di dalam merumuskan kegiatan di bidang pertanahan, serta bagi masyarakat yang ingin memperoleh ijin HGU.

## E. Hasil penelitian yang relevan

No	Nama	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan	Perbedaan
1.	Ahad az Agustav Putra	Konsekuensi yuridis hak guna usaha (HGU) terhadap tanah yang ditelantarkan oleh PT. Tugu Vanilla Jaya ditinjau Berdasarkan PP Nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar	A. Bagaimana pengaturan tanah terlantar berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar? B. Bagaimana proses peralihan hak atas Tanah terlantar berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban Dan pendayagunaan dan penertiban tanah terlantar?	1. Membuat dan meneliti inventarisasi tanah-tanah yang teridentifikasi sebagai tanah terlantar, memperingatkan atau membatalkan status hak atas tanah pemegang haknya menurut undang-undang atau peraturan pemerintah, dan mengembangkan tanah-tanah terlantar yang dimanfaatkan oleh masyarakat profesional berdasarkan adat. pemikiran hukum dengan mengalihkan hak atas tanah yang telah diperolehnya. 2. Orang yang memiliki tanah di atas tanah PT. Tugu Vanilla Jaya telah melanggar hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum atau kewenangan baik di bawah undang-undang maupun peraturan pemerintah.	penulis mengkaji tentang Tinjauan yuridis objek hak guna uasaha (HGU) yang di terlantarkan berdasarkan PP Nomor 40 Tahum 1996.

2.	Suci Pratiwi	Kajian Yuridis Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Pengaturan Tanah Terlantar Menurut Hukum Agraria?</li> <li>2. Bagaimana keterkaitan Tanah Terlantar Sebagai Implementasi Pelaksanaan Land Reform</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tanah terlantar adalah tanah yang diberikan oleh negara berupa hak milik, HGUHGB, hak pakai, hak pengelolaan berdasarkan pelepasan tanah garapan yang tidak dipergunakan sebagaimana mestinya.</li> <li>2. Ketentuan PP Nomor 11 Tahun 2010.</li> <li>3. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010.</li> </ol>	
3.	Yulina	Akibat Hukum Penelantaran Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Oleh PT. Cemerlang Abadi Babahrot di Aceh Barat Daya	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah Akibat Hukum Penelantaran Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Pada PT. Cemerlang Abadi?</li> <li>2. Apa saja faktor yang menyebabkan Penelantaran Tanah Hak Guna Usaha Oleh PT. Cemerlang Abadi?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemerintah Kabupaten Aceh Barat tidak mengizinkan perpanjangan izin tersebut karena hak guna usaha yang telah diberikan sebelumnya tidak digunakan sebagaimana mestinya.</li> <li>2. Posisi perusahaan yang tidak berada pada lokasi atau lokasi yang semestinya.</li> <li>3. Kepemilikan tanah lintas batas.</li> <li>4. Antara tahun 2000 dan 2009, sering terjadi konflik dengan masyarakat setempat, yang mengakibatkan karyawan dan pekerja kelapa sawit ingin keluar dari perusahaan karena lama diabaikan dan dirawat.</li> </ol>	

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah

##### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Keliling bumi dilihat dari definisi UUPA adalah seluruh permukaan bumi, badan bumi di dalam dan di bawah air.<sup>6</sup> Permukaan bumi dan tubuh bumi harus dikuasai terlebih dahulu sebelum digunakan. Definisi kontrol dapat digunakan dalam pengertian fisik dan hukum, dan aspek privat dan publik. Penguasaan dalam arti hukum adalah penguasaan berdasarkan hak-hak yang dilindungi undang-undang dan pada umumnya memberikan kepada pemegang hak kekuasaan untuk melakukan penguasaan fisik atas negara yang diadili.<sup>7</sup>

Kepemilikan tanah juga dapat diartikan sebagai sistem hukum ketika tidak terikat pada sebidang tanah tertentu dan subjek tertentu adalah pemilik hak. Akan tetapi penguasaan hak atas tanah merupakan suatu hubungan hukum yang khusus apabila berkaitan dengan tanah tertentu dan benda-benda tertentu sebagai pemegang haknya.

Apabila seseorang atau badan memiliki tanah, hak disposisi tersebut dapat ditegaskan secara hukum dalam bentuk sertifikat tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberdayakan mereka yang mempunyai hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, Ctk Ketiga, 2007, Hlm. 73*

<sup>7</sup> *Ibid*



menjadi haknya.<sup>8</sup> Kata “pakai” berarti bahwa hak atas tanah dipakai untuk mendirikan bangunan, tetapi kata “pakai” berarti hak atas tanah yang dipakai untuk mendirikan bangunan itu, bukan hak atas tanah. Pengertian hak atas tanah juga dirumuskan dalam Pasal 4 (1) dan 4 (2) UUPA. Satu ruang diperlukan hanya untuk kepentingan-kepentingan yang berkaitan langsung dengan penggunaan harta benda dalam batas-batas hukum lain yang lebih tinggi.

Penguasaan tanah negara meliputi seperangkat kekuasaan, kewajiban, dan/atau larangan kepada pemilik hak untuk berbuat apa saja di atas tanah miliknya. Kepemilikan tanah oleh masyarakat hukum adat diartikan sebagai hak atau hak untuk menempati dan menggunakan tanah yang timbul dari hukum adat. Pengelolaan tanah oleh orang perseorangan atau badan hukum, di lain pihak, erat kaitannya dengan pemberian hak atau wewenang kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah. Menurut Soedikno Mertokusumo, ada dua hak yang dimiliki pemilik tanah atas tanahnya.<sup>9</sup>

- a. Wewenang Umum Wewenang yang bersifat umum, atau pemilik tanah, memiliki wewenang untuk menggunakan tanah, termasuk bumi, air, dan ruang di atasnya. Hukum Pokok Agraria dan Hukum Lanjutan Lainnya
- b. Kewenangan Khusus Penguasa khusus, atau pemilik hak atas tanah, berhak menggunakan tanah menurut sifat hak atas tanah. Misalnya,

---

<sup>8</sup> *Arba, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, Ctk. Pertama, 2015, Hlm. 82*

<sup>9</sup> *Urip Santoso, “pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah”, (Jakarta: kencana, Ctk kedua, 2011) hlm. 49*

hak milik atas tanah yang dimiliki adalah untuk tujuan pertanian dan/atau pembangunan gedung.

Berdasarkan UU Pertanahan Nasional, terdapat berbagai hak milik atas tanah, yang dapat diklasifikasikan secara hierarkis sebagai berikut:<sup>10</sup>

- a. Hak Bangsa Indonesia;
- b. Hak Menguasai dari Negara;
- c. Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada;
- d. Hak-hak individual:
  - 1) Hak-hak atas tanah
    - a) Pokok-pokok utama: hak milik, hak bertani, hak guna bangunan yang diberikan negara, hak pakai yang diberikan negara.
    - b) Sekunder: seperti kepemilikan dan penghunian bangunan, hak gadai, hak bagi hasil, hak berkuda, hak sewa, dan lain-lain, yang diberikan oleh pemilik tanah.
  - 2) Wakaf
  - 3) Hak jaminan atas tanah

---

Urip Santoso, "Hukum Agraria dan Kajian Komprehensif." (Jakarta: kencana 2012) hlm. 130

## 2. Tinjauan Umum Hak Guna Usaha (HGU)

### a) Pengertian Hak Guna Usaha.

Menurut Pasal 28(1) UUPA, hak untuk mengembangkan berarti hak untuk mengolah tanah di bawah penguasaan langsung Pemerintah dalam batas-batas yang ditetapkan dalam Pasal 29 Keputusan No. 40 Tahun 1996. Hak dan Hak Guna Tanah.

Ketentuan umum mengenai Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam UUPA Pasal 16 (1) (b). Secara khusus diatur oleh 28 hingga 34 UUPA. Berdasarkan Pasal 50(2) UUPA, undang-undang yang dimaksud di sini adalah Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Penggarapan, Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, yang diatur secara khusus dalam Pasal 2 sampai dengan 18 Telah diatur.

### b) Syarat-Syarat Hak Guna Usaha

Setiap orang (badan hukum) dapat memiliki hak tumbuh sesuai dengan Pasal 30 UUPA. Pasal 2 Keputusan Nomor 40 Tahun 1996 berbunyi sebagai berikut:

- a) Warga negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Pemegang hak guna usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak guna usaha harus meninggalkan tanahnya atau mengalihkannya kepada penerima hak lain dalam waktu satu tahun.

Jika ini tidak terjadi, hak pertanahan akan dicabut demi hukum dan tanah itu akan menjadi milik negara.

c) Objek Hak Guna Usaha

a) Tanah Negara (Pasal 28 bersama Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 4 Ayat 1).

b) Dalam hal tanah yang digunakan untuk HGU adalah kawasan obligasi konversi, harus diajukan kepada Menteri Kehutanan untuk pelepasan kawasan hutan (Pasal 4 (3) Keputusan No. 40 Tahun 1996). ;

1) Jika tanah yang menjadi objek HGU sudah menjadi tanah hak, maka hak tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu (Pasal 40, Ayat 4, 3 Keputusan Tahun 1996).

2) Apabila tanah yang dimohonkan merupakan fasilitas atau bangunan orang lain yang berada di bawah hak milik yang sudah ada, maka pemilik fasilitas atau bangunan tersebut harus menerima ganti rugi dari pemilik hak yang baru.<sup>11</sup>

d) Jangka Waktu Hak Guna Usaha.

Hak guna usaha memiliki jangka waktu maksimum awal 35 tahun, dapat diperpanjang hingga 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Pasal 8 Keppres No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa jangka waktu suatu hak guna usaha pada awalnya sampai dengan 35 tahun, dapat diperpanjang sampai dengan 25 tahun, dan dapat diperpanjang

---

<sup>11</sup> H.M. Arbð, "Hukum Agrarid Indonesia". (Jakarta Sindr Grafika 2019), hlm. 106.

sampai dengan 35 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaruan hak tumbuh harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya hak tumbuh. Perpanjangan atau pembaruan hak guna tanah dicatat dalam daftar tanah kabupaten atau balai kota setempat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh ahli waris untuk perpanjangan waktu atau pembaruan hak guna bangunan adalah:

- 1) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan sepatutnya oleh pemegang hak; Kapan

- 2) Pemegang Hak tetap memenuhi persyaratan Pemegang Hak.

Untuk tujuan investasi, setelah permohonan Hak Guna-USAha pertama kali diajukan, permohonan perpanjangan atau pembaruan HGU dapat segera dilakukan dengan membayar penghasilan yang ditentukan untuk tujuan itu. Jika biaya pendaftaran segera dibayarkan, maka perpanjangan dan pembaruan hak guna usaha akan dilakukan seperti biasa. Rincian izin dan biaya permohonan perpanjangan atau pembaruan hak tumbuh diatur dalam keputusan pemberian hak tumbuh tersebut (Pasal 11, Keputusan No. 40 Tahun 1996).

e) Hapusnya hak guna usaha

Berdasarkan Pasal 34 UUPA, Hak guna usaha hapus karena

- a) Berakhirnya jangka waktu
- b) Pengakhiran sebelum berakhirnya jangka waktu karena kondisi tidak terpenuhi.
- c) Diterbitkan oleh pemegang hak sebelum batas waktu;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Terbengkalai
- f) Ketentuan Tanah Rusak Bagian 30(2)

Menurut Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor yang menyebabkan penghapusan tanah agraria dan pengembalian tanah menjadi milik negara adalah:

- a) Berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam keputusan hibah atau perpanjangan;
- b) Telah diberhentikan oleh pejabat yang berwenang sebelum berakhirnya berlakunya putusan pengadilan yang bersifat final karena tidak melaksanakan kewajiban pemegang hak atau melanggar ketentuan yang ditentukan dalam putusan pemberian hak;
- c) Setiap persetujuan oleh Pemegang Hak sebelum berakhirnya Jangka Waktu.
- d) Hak Guna Usaha dicabut.
- e) Tanah terlantar
- f) Tanah hancur.

g) Pemegang hak guna usaha tidak memnuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.

Ketentuan lain mengenai penghapusan hak guna usaha diatur dengan Keputusan Presiden. Keputusan presiden belum dibuat.

Pasal 18 Peraturan Perundang-undangan Nomor 40 Tahun 1996 mengatur tentang konsekuensi pencabutan hak tumbuh kepada mantan pemegang hak tumbuh.

- 1) Jika hak pakai dicabut dan tidak diperpanjang atau diperbarui, mantan ahli waris wajib membongkar bangunan dan benda-benda di atasnya dan menyerahkan tanah dan fasilitas milik mantan hak pakai ke negara yang terkurung daratan. Batas Waktu Peraturan Menteri Pertanahan/Kepala BPN.
- 2) Mantan pemegang hak, apabila memerlukan bangunan, perlengkapan dan barang-barang tersebut di atas untuk pelaksanaan atau pemulihan penggunaan tanah, mendapat ganti rugi yang bentuk dan besarnya ditetapkan dengan Keputusan Presiden: diatur lebih rinci.
- 3) Pembongkaran gedung-gedung dan gedung-gedung di atas persil dengan hak guna bangunan atas beban pemilik asli hak guna bangunan tersebut.
- 4) Jika mantan pemegang konsesi gagal memenuhi kewajiban ini, Pemerintah membongkar barang-barang bekas konsesi atas beban mantan pemegang konsesi.

a) Hak Guna Bangunan

1) Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan berhak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang tidak dimilikinya selama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak, jangka waktu dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun, dengan memperhatikan kebutuhan dan kondisi bangunan. HGB dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 35 UUPG).

Hak atas tanah yang dimiliki oleh HGB adalah untuk pembangunan gedung-gedung seperti rumah tinggal, apartemen, ruko dan pertokoan industri.<sup>12</sup>

2) Obyek Hak Guna Bangunan

Tanah-tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan (dengan tunduk pada hak guna bangunan) adalah sebagai berikut.

- a. Tanah negara.
- b. Tanah pengelola.
- c. Tanah hak milik.

Maka berdasarkan obyeknya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi

- a. Hak guna bangunan atas tanah negara timbul dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 22 (1) PP 40/1996).

<sup>12</sup> H.M. Arbð, "hukum agraria Indonesia Hak penguasaan Atas Tanah Nasional". (Jakarta Sinar Grafika 2019), hlm.111



- b. Hak menempati suatu bangunan gedung dari hak pengelolaan timbul dengan adanya keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang berwenang (yang ditunjuk) atas usul pemilik hak pengelolaan (Pasal 22 Ayat (2) PP 40 /1996).
- c. Hak guna bangunan di atas tanah yang di atasnya hak itu diadakan dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta pokok dengan kesepakatan antara pemilik dan penerima hak. Pemberian hak guna bangunan harus didaftarkan. Jika hak guna bangunan diberikan berdasarkan keputusan pemerintah, maka hak guna bangunan timbul setelah pendaftaran, serupa dengan hak guna bangunan menurut hukum administrasi. Hak guna bangunan dapat diperpanjang dan diperbaharui dengan cara yang sama seperti hak guna bangunan.<sup>13</sup>

### 3) Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu hak guna bangunan diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 Keputusan Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Durasi hak bangunan tergantung pada asal properti. Itu adalah:<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, "Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah," (Jakarta: Kencana Penada Media Group, 2005), hlm. 134

<sup>14</sup> Urip Santoso, "Hukum Agraria Kajian Komprehensif," (Jakarta: Kencana Penada Media Group) hlm. 111-112

a) Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Untuk pertama kalinya, hak guna bangunan milik negara berjangka waktu sampai dengan 30 tahun, dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun, dan dapat diperpanjang sampai dengan 30 tahun.

b) Hak guna bangunan atas tanah

Jangka waktu kekuasaan administrasi negara pada awalnya sampai dengan 30 tahun, dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun, dan dapat diperpanjang sampai dengan 30 tahun.

c) Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik

Lisensi ini berlaku untuk jangka waktu maksimal 30 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Berdasarkan kontrak antara pemilik properti dan pemilik pembangunan baru, ada akta dari PPAT dan akan didaftarkan ke Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota setempat.

4) Berakhirnya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan pasal 40 UUPA, hak guna bangunan hapusnya karena;

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;

- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 36 Ayat (2)

Penghapusan hak guna tanah lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 35 SK No. 40/1996. Faktor-faktor yang memicu dihapusnya hak guna tanah adalah:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditentukan atau diperpanjang dalam surat hibah atau yang ditentukan dalam perjanjian hibah.
  - b. Jika dihentikan lebih awal oleh pejabat, manajer, atau pemilik properti yang berwenang karena salah satu alasan berikut:
    - 1) Pelanggaran hak kewajiban pemilik dan/atau pelanggaran kode bangunan;
    - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terdapat dalam kontrak pemberian hak guna bangunan atau kontrak penggunaan tanah pengelolaan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemilik tanah;
  - c. Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrah*).
  - d. Dilepasnya secara sukarela oleh pemegang haknya belum jangka waktunya berakhir;
  - e. Hak guna bangunan di cabut
  - f. Diterlantarkan
  - g. Tanah musnah
  - h. Pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.
- b) Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dimiliki oleh orang lain yang

mempunyai wewenang dan tugas yang diatur dalam keputusan pemberian oleh pemberi atau pejabat yang diberi hak untuk memungut penghasilan. Perjanjian non-sewa dengan pemilik properti memberikan perjanjian sewa atau manajemen kecuali jika tidak sesuai dengan semangat dan ketentuan UUPA.

Yang dimaksud dengan “penggunaan” hak pakai mengacu pada konsep bahwa hak pakai digunakan untuk tujuan mendirikan suatu bangunan, dan “pemungutan pendapatan” dari hak pakai mengacu pada konsep bahwa hak pakai adalah hak pakai. digunakan untuk tujuan membangun sebuah bangunan. Konsep titik. Digunakan untuk keperluan selain konstruksi bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

#### 1. Objek Hak Pakai

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

- a. WNI
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 lebih merinci yang dapat mempunyai Hak Pakai yaitu:<sup>15</sup>

- a. WNI
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia

<sup>15</sup> Muwadhid, “Pokok Pokok Hukum Agraridn di Indonesia” (Press, Surabdyd, 2016,) Hlm 81

- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
  - d. Badan-badan keagamaan dan sosial
  - e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
  - f. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
  - g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.
- Secara khusus subjek hak pakai berupa orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia diatur dalam Keputusan Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah atau Apartemen Bagi Orang Asing Yang Bertempat Tinggal di Indonesia.<sup>16</sup>

## 2. Jangka Waktu Hak Pakai

Durasi lisensi/durasi lisensi berdasarkan Pasal 41(2) UUPA tidak secara khusus ditentukan dalam bagian ini. Selama waktu atau negara tujuan tertentu digunakan.

Berdasarkan SK No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, jangka waktu penggunaan hak guna tanah diatur dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 49 dan tergantung dari negara asalnya.

### c) Hak Pengelolaan

Pengertian hak menguasai diatur dalam Pasal 1(2) Keputusan No. 40 Tahun 1996. Dengan kata lain, itu adalah hak untuk menguasai negara, yang kekuatan penegakannya sebagian didelegasikan kepada pemiliknya. Pengertian hak pengelolaan yang

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

sama dapat ditemukan dalam Pasal 1 Keputusan No. 26 Tahun 1997 dan Pasal 1 (2) Keputusan No. 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Penggunaan Tanah Terlantar. Peraturan Menteri Pertanahan Tahun 2010 Nomor 11 Pasal 1 Angka 2 Tentang Pemberian dan Pemanfaatan Tanah Terlantar Tahun 1998 Peraturan Menteri Pertanahan dan Komisioner Badan Pertanahan Nasional Pasal 1 Nomor 4 Tahun 1999 Peraturan Menteri Pertanahan No 3 Nomor 1 Penetapan besarnya penghasilan dalam pemberian hak atas tanah milik negara dihapuskan oleh Pasal 1 Nomor 3 undang-undang yang sama. Firman Peraturan Kepala Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, Peraturan Menteri Negara Penanggung Jawab Pertanahan Pasal 1 Ayat 3, Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 dan Keputusan Menteri Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pm c Hak Milik Sangat Sederhana dalam Rumah Sederhana dan Tanah Sederhana Definisi tentang hak pakai yang diberikan menunjukkan bahwa hak kustodian adalah hak milik negara dalam pengertian Pasal 2 UUPA dan bukan hak milik dalam pengertian Pasal 16(1 ) AUSG. Hak pertanian adalah pelimpahan kekuasaan dari negara untuk mengelola tanah.

#### 1. Jangka waktu hak pengelolaan

- a. PP No.40 Tahun 1996, Pasal 45, mengatur tentang jangka waktu hak pakai dan pengelolaan. Hak pakai menurut Bagian 42 diberikan untuk jangka waktu maksimum 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimum 20 tahun atau

diberikan tanpa batas waktu, selama tanah tersebut digunakan untuk tujuan tertentu.

- b. Setelah berakhirnya atau perpanjangan jangka waktu hak pakai menurut ayat 1, pemegang hak dapat memperoleh perpanjangan hak pakai atas barang yang sama.
- c. Selama digunakan untuk tujuan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), izin yang diberikan tanpa batas waktu diberikan kepada:
  1. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
  2. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
  3. Badan keagamaan dan badan sosial.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Terlantar**

### **1. Pengertian tanah terlantar**

#### **a) Menurut Para Ahli**

Secara filosofis tanah terlantar sangat bertentangan dengan prinsip bahwa tanah adalah aset atau modal, bahkan tanah merupakan sumber kehidupan manusia yang dirancang agar kehidupan manusia dapat berkembang. Pemberian hak atas tanah harus digunakan sesuai dengan hak yang diperoleh pemegang hak, sehingga tidak ada alasan untuk tanah tersebut tidak diusahakan.

Beberapa ahli pertanahan memiliki pemahaman yang lebih baik tentang tanah terlantar. Maria SW Sumardjono menyatakan bahwa tidak mudah untuk menetapkan tanah sebagai tanah terlantar karena

beberapa aspek perlu dipertimbangkan untuk menetapkan tanah sebagai tanah terlantar, seperti:<sup>17</sup>

- 1) Subjeknya apakah perorangan atau badan hukum;
- 2) Tanah pertanahan atau bangunan;
- 3) Adanya kesengajaan dari subjek atau tidak;
- 4) Jangka waktu yang harus dilewati untuk dapat disebut sebagai tanah terlantar.

Prinsip fungsi sosial hak atas tanah dalam 6 UUPA mencakup kewajiban untuk melindungi tanah semua orang dan badan hukum yang merupakan pemilik hak atas tanah. Definisi perawatan lantai Acontrario adalah untuk mencegah tanah mengendap.

Menurut Boedi Harsono, penelantaran tanah oleh tindakan manusia menyebabkan litigasi dan membatalkan hak atas tanah.<sup>18</sup> Untuk mencontohkan suatu perusahaan yang telah diberikan HGU perkebunan oleh pemerintah tetapi tidak menggunakan hak atas tanah sebagaimana mestinya, hal ini dapat dijadikan alasan untuk dicabut haknya oleh pejabat yang berwenang.

Di sisi lain, menurut Achmad Sodiki, pengertian tanah terlantar mencakup bagaimana dan oleh siapa status tanah tersebut dinyatakan terlantar. Demikian pula, jika tanah jatuh ke tangan negara, pemiliknya kehilangan semua hak atas tanah. Definisi Gouw Giok Siong tentang tanah terlantar didefinisikan sebagai keadaan tanah

---

<sup>17</sup> Məriə S.W. Sumərdjono, "Təndəh Dələm Perspektif Hək Ekonomi, Sosiəl Dən Budəyə", *Kompəs*, (Jəkərtə, 2007) hlm. 9

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 11.



yang tidak digunakan sesuai dengan status haknya, sifat dan tujuannya.<sup>19</sup>

Menyimpulkan pendapat ahli pertanahan di atas bahwa tanah terlantar adalah suatu keadaan di mana tanah yang secara alami atau badan hukum berhak untuk dibuang oleh Negara tidak digunakan menurut keadaan, jenis dan cara. Tujuan pemberian hak dalam jangka waktu tertentu agar negara dapat kembali dalam penguasaan negara.

b) Pengertian Tanah Terlantar Dalam Konsepsi Hukum Adat

Dari perspektif hukum umum, masalah tanah bera dapat berarti banyak hal yang berbeda. Di bawah Hak Urayat, setiap warga kemitraan memiliki hak yang sama untuk terlibat dalam pekerjaan pertanahan dalam komunitas hukum. Tanah yang diberikan kepadanya adalah untuk pekerjaan, dan hasil pekerjaan itu dianggap sebagai investasi yang menciptakan hubungan hukum antara petani dan tanah tempat dia bekerja.<sup>20</sup>

Semakin dia berinvestasi di tanah, semakin intensif dia mengolahnya dan semakin kuat hubungannya dengan itu. Jika investasi menurun karena kurangnya pelatihan, hubungan memburuk dan akhirnya hilang sama sekali. Jika ia tidak mengerjakan tanah

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm 15

<sup>20</sup> Fəridə Pətittingi, "Dimensi Hukum Puləu-Puləu Kecil Di Indonesiə" (Yogyəkərtə, Rəngkəng Educətion, 2012) hlm. 120.

sama sekali, hal ini dapat disebut tindakan meninggalkan tanah, tetapi hak atas tanah itu batal.<sup>21</sup>

c) Pengertian Tanah Terlantar Dalam Konsepsi Hukum Nasional.

1) Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)

Berdasarkan Undang-Undang Agraria Nasional (UUPA), semua pihak, terutama pemilik tanah, harus memahami dan melindungi tanah terlantar.

Berikut adalah beberapa ketentuan UUPA tentang properti terbengkalai:

- a) Pasal 27(a)(3) menyatakan bahwa ketika tanah secara lalai dialihkan ke Negara, kepemilikan tanah berhenti. Penjelasan tersebut kemudian menyatakan bahwa tanah ditelantarkan apabila digunakan dengan sengaja tidak sesuai dengan keadaannya dan sifat serta tujuan haknya.
- b) Pasal 34 huruf e
- c) Pasal 40 huruf e menyatakan bahwa hak guna bangunan menjadi gugur karena kelalaian.

Ketentuan di atas menunjukkan bahwa hak atas tanah yang diberikan atau diterima oleh Negara (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha) batal demi hukum jika tidak dipenuhi. Artinya, ada unsur kesediaan untuk bertindak

---

<sup>21</sup> *ibid*

menentang penggunaannya, tergantung pada keadaan dan sifat serta tujuan hak tersebut.

- 2) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

SK No. 11 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Terlantar menggantikan SK No. 36 Tahun 1998 yang memiliki banyak kelemahan. Salah satu kelemahan PP No. 36/1998 adalah tidak disebutkan berapa tahun suatu negara dapat dianggap terlantar.<sup>22</sup>

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11/2010 tidak menjelaskan secara jelas definisi dari tanah terlantar. Namun, Pasal 2 mengatakan:

“Tanah yang sudah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya. Demikian pula tanah yang ada dasar penguasaannya dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak dimohon hak, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin lokasi, surat keputusan pemberian hak, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, dan/atau dalam izin/keputusan/surat lainnya dari pejabat yang berwenang”.

Menurut penjelasan dalam Pasal 2 Tahun 2010 PP No. 11, tanah terlantar adalah tanah yang di atasnya dipegang hak milik,

---

<sup>22</sup> *Perbandingan Antara PP No. 36 Tahun 1998 Dengan PP No. 11 Tahun 2010 Serta Tantangan Yang Akan Dihadapi Dalam Pelaksanaan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, Diakses dari <http://garasi.in/perbandingan-antara-pp-no-36-tahun-1998-dengan-pp-no-11-tahun-2010-serta-tantangan-yang-akan-dihadapi-dalam-pelaksanaan-penertiban-dan-pendayagunaan-tanah-terlantar.html> pada tanggal 5 Desember 2021 pada pukul 09.30 WIB.

hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan, atau tanah yang di atasnya disyaratkan status, sifat dan sifat. dan tujuan Tidak sengaja dibudidayakan, digunakan atau dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

- 3) Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

Pasal 1 (6) Keputusan Direktur Jenderal Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pengelolaan Tanah Terlantar mengatur bahwa tanah terlantar telah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang didefinisikan sebagai tanah. hak pakai dan pengelolaan hak, atau dasar pengelolaan tanah yang dikembangkan, tidak digunakan atau tidak digunakan sesuai dengan status atau sifat dan tujuan hak yang diberikan atau dasar pengelolaannya.

Pengertian tanah terlantar dapat ditemukan dalam Peraturan yang lama yaitu Pasal 1(5) PP. Menurut Pasal 36 Tahun 1998 “Pemberian dan Penggunaan Tanah Terlantar”, tanah terlantar adalah pemegang hak atas tanah, penguasa administrasi, atau orang yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi masih memiliki tanah tersebut. tanah diperoleh oleh pihak yang tidak memperolehnya. Ketentuan hukum dan peraturan diabaikan. Tapi dengan PP. Tidak. Saya tidak dapat menemukan

definisi reruntuhan tertanggal 11 November 2010, tetapi arti reruntuhan didefinisikan dalam Peraturan Komisioner Badan Nasional 2010 No. 4, Pasal 1, Ayat 5, tidak dikelola, tidak digunakan, atau diduga tidak digunakan sesuai dengan status, sifat dan tujuan hak yang diberikan atau dasar pengelolaannya, yang belum diidentifikasi dan diselidiki.

Dua implikasi dari peraturan tersebut adalah bahwa bidang tanah yang sudah berhak atau memiliki penggunaan terbatas tidak dapat mempertahankan kesuburannya jika tidak digunakan dan dapat menyebabkan kerugian bagi masyarakat setempat. Dianggap sebagai negara terlantar yang ditunjuk. Berdasarkan 27, 34 dan 40 UUPA, pengabaian tanah menyebabkan pencabutan hak atas tanah. Pembatalan hak atas tanah juga dapat disebabkan oleh beberapa sebab. Salah satunya adalah gagalnya memenuhi kewajiban pemegang hak atau terlantarnya tanah.

Dari uraian pengertian tanah terlantar, kita dapat memutuskan objek tanah mana yang dapat disebut tanah terlantar. Untuk objek tanah terlantar, Pasal 2 Keputusan. Ayat 11 Tahun 2010 menyatakan bahwa subjek pengelolaan tanah terlantar meliputi tanah yang diberikan oleh Negara berupa hak milik, hak milik usaha, hak milik bangunan, hak pakai hasil dan hak pengelolaan, atau penguasaan dasar atas tanah yang dikatakan termasuk hak. Tidak diusahakan, digunakan atau

dieksploitasi dalam keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau karena alasan-alasan yang berada di bawah penguasaannya.

Di sisi lain, hal-hal berikut ini tidak tercakup dalam Pasal 3 tanah terlantar.

- a) Tanah yang menjadi hak pemilik atau bangunan atas nama seseorang, yang tidak digunakan secara tidak sengaja sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari hak yang diberikan; Kapan
- b) Tanah yang dikuasai langsung atau tidak langsung oleh pemerintah dan telah atau belum berstatus milik negara atau daerah dan tidak disalahgunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberiannya.

## 2. Jenis-jenis tanah terlantar

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Keputusan Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penerbitan dan Penggunaan Tanah Terlantar, antara lain:

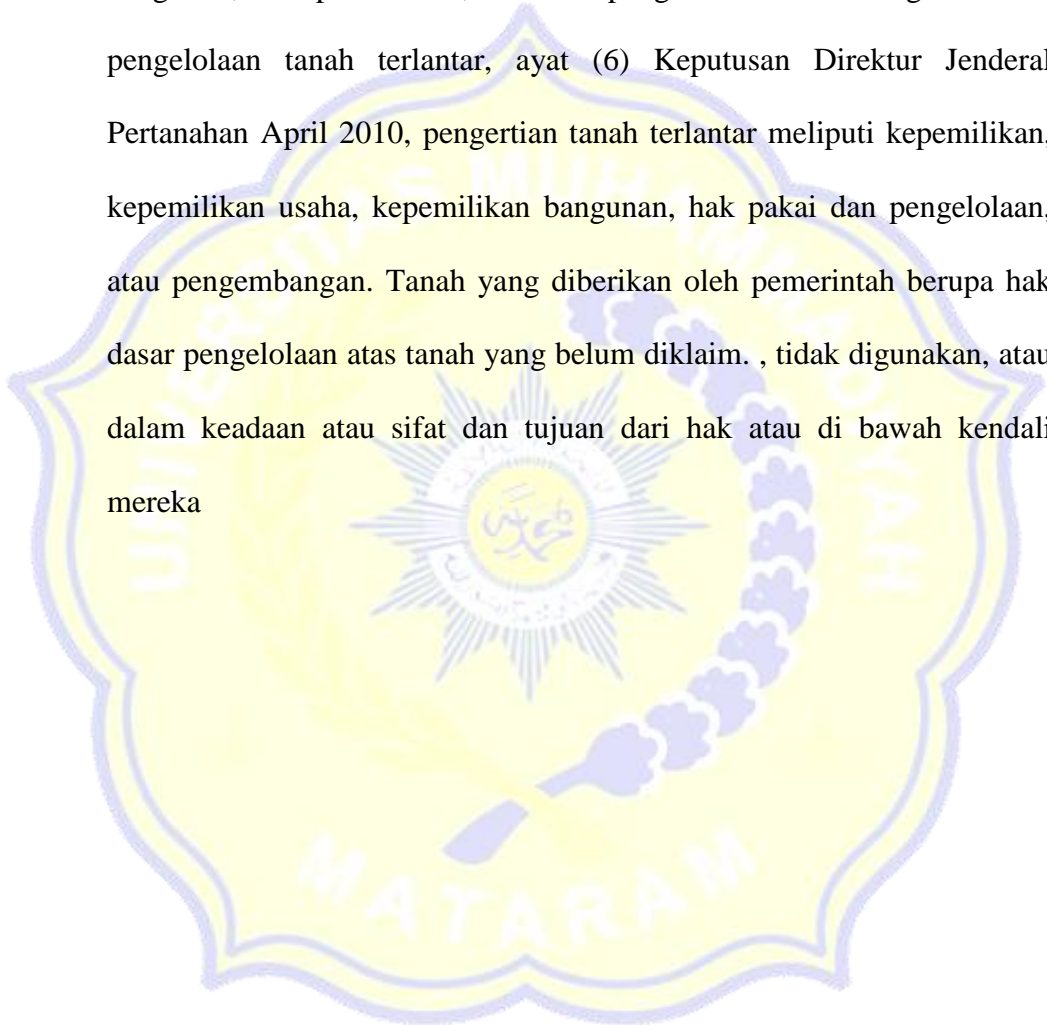
- a. Hak atas tanah, tanah hak, hak pengembangan, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan adalah yang tanahnya tidak dikembangkan, tidak digunakan atau digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuannya, jika tidak, dinyatakan terlantar tanah. Baik.
- b. Jika tanah tersebut tidak diklaim, dikembangkan, digunakan, atau digunakan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin tempat, dasar pengelolaan tanah ditelantarkan, dinyatakan sebagai tanah. Surat Keputusan, Keputusan Pemungutan, dan/atau Izin/Keputusan/Surat dari Pejabat yang berwenang.

Dengan demikian, pengelolaan tanah terlantar tidak hanya meliputi tanah yang terdaftar dan memiliki akta hak milik, tetapi juga tanah yang tidak terdaftar dan tidak bersertifikat. Namun dalam praktek penguasaan tanah terlantar yang sudah memiliki dasar

penguasaan atas tanah tersebut jarang dilakukan dan penguasaan hanya ditujukan kepada badan hukum atau perseroan terbatas pemegang hak atas tanah terlantar tersebut.

### 3. Akibat tanah terlantar

Tanah terlantar meliputi hak milik, hak usahatani, hak guna bangunan, hak pakai hasil, dan hak pengelolaan. 1 Tentang tata cara pengelolaan tanah terlantar, ayat (6) Keputusan Direktur Jenderal Pertanahan April 2010, pengertian tanah terlantar meliputi kepemilikan, kepemilikan usaha, kepemilikan bangunan, hak pakai dan pengelolaan, atau pengembangan. Tanah yang diberikan oleh pemerintah berupa hak dasar pengelolaan atas tanah yang belum diklaim. , tidak digunakan, atau dalam keadaan atau sifat dan tujuan dari hak atau di bawah kendali mereka



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif empiris. penelitian hukum normatif dan empiris; Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari segi teori, sejarah, filsafat, perbandingan, susunan dan susunan, ruang lingkup dan bahan, gambaran umum menurut pasal, bentuk dan kekuatan hukum mengikat, tetapi tidak berlaku atau mengikat. aspek implementasi. Studi empiris, di sisi lain, adalah studi hukum positif tidak tertulis tentang perilaku anggota masyarakat dalam kehidupan sosial. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati akibat dari perilaku manusia berupa artefak fisik dan arsip.<sup>23</sup>

#### **B. Metode pendekatan**

##### **1. Pendekatan Perundang-Undangan**

Pendekatan hukum adalah pendekatan yang mempertimbangkan semua peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah hukum yang sedang dihadapi. (peter machmud. 2011) Untuk mendekati peraturan perundang-undangan, peneliti harus mematuhi hierarki, asas peraturan, dan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia, Pasal 1 Ayat 2 (No. perlu memahami asas-asas peraturan perundang-undangan). Aturan dibuat oleh

---

<sup>23</sup> Mukti fajar dan Yulianto achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Emperis & normatif, Pustaka pelajar, (Jakarta 2010), hlm. 280*



pejabat publik dan umumnya mengikat. Berdasarkan pengertian tersebut, dengan mudah dapat dikatakan bahwa hukum harus dipahami sebagai suatu bentuk peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, pendekatan legislatif adalah pendekatan yang menggunakan peraturan perundang-undangan.

## 2. Pendekatan Sosiologis

Pendekatan sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonseptualisasikan hukum sebagai pranata sosial yang nyata dan fungsional dalam suatu sistem yang nyata. Pendekatan sosiologis bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum empiris dengan langsung menangani subjeknya.

## 3. Pendekatan kasus

Pendekatan kasus adalah jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif dimana peneliti berusaha mengkonstruksi argumentasi hukum dari perspektif kasus-kasus konkrit yang terjadi di lapangan. Tentu saja fase ini erat kaitannya dengan insiden dan peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.

### **C. Jenis Dan Sumber Bahan hukum Dan Data**

#### 1. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum

- a. Sumber hukum primer adalah sumber hukum yang otoritatif, artinya memiliki kewenangan. Dalam hal ini, bahan hukum primer terdiri dari peraturan hukum, catatan resmi atau protokol yang berkaitan dengan perumusan peraturan perundang-undangan, dan keputusan peradilan.

Adapun perundang undangan yang membahas terkait HGU yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 36 1998 Tentang Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 2010 Tentang Penerbitan Tanah Terlantar Peraturan Menteri Pertanahan Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Pengaturan Dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksa Tanah.

- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang membantu Anda menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Jenis bahan hukum sekunder adalah buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar penilaian.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan atau dukungan tambahan terhadap data yang ada mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Penelitian internet digunakan sebagai sumber hukum pihak ketiga.

## 2. Jenis dan Sumber Data

### a. Data Primer.

Data primer adalah data yang hanya dapat diperoleh dari sumber aslinya atau yang pertama kali diterima langsung dari responden.

### b. Data sekunder

Dokumen atau bahan hukum yang berisi uraian tentang bahan hukum primer, seperti buku, artikel, jurnal, kajian, makalah, dan lain-lain, yang berkaitan dengan topik yang sedang dibahas.

## **D. Tehnik Pengumpulan Bahan dan Data**

### 1. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data dalam survei kepustakaan. Dalam hal ini, peneliti memperoleh data dari buku-buku, undang-undang, dan peraturan yang relevan dengan masalah yang diteliti.

### 2. Tehnik Pengumpulan Data

Adapun tehnik pengumpulan data dalam penelitian:

- a. Wawancara
- b. Studi Kepustakaan

## **E. Analisis Bahan Hukum Dan Data**

Metode analisis yang digunakan sebagai acuan bagi peneliti adalah norma empiris. Dalam pengolahan data primer dan sekunder, digunakan metode deskriptif untuk menggambarkan data dari penelitian-penelitian yang relevan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, dengan memperhatikan permasalahan yang

berbentuk deskriptif, sifat data yang kualitatif. Pengolahan diperoleh dengan mengutamakan data yang memiliki nilai kualitas yang lebih baik dan dapat diperhitungkan. Kami tidak hanya memperhatikan jumlah data yang digunakan peneliti, tetapi juga kualitas dan validitas data yang mereka terima. Mengenai implementasi, jika data yang berkualitas dihasilkan dalam bentuk deskriptif, data disajikan secara apriori. Artinya, fenomena umum dijelaskan sampai akhirnya direduksi menjadi yang spesifik.

