

**ANALISI YURIDIS HILANGNYA STATUS HAK  
GUNA BANGUNAN AKIBAT DITERLANTARKAN  
PEMILIKNYA**

**SKRIPSI**



**OLEH :  
Ronia Sianipar  
140710091**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2020**

**ANALISI YURIDIS HILANGNYA STATUS HAK  
GUNA BANGUNAN AKIBAT DITERLANTARKAN  
PEMILIKNYA**

**SKRIPSI**

Untuk memenuhi salah satu syarat  
Memperoleh gelar sarjana



**OLEH :**  
**RONIA SIANIPAR**  
**140710091**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2020**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya;

Nama : Ronia Sianipar

NPM : 140710091

Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora

Menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul:

**ANALISIS YURIDIS HILANGNYA STATUS HAK GUNA BANGUNAN  
AKIBAT DITERLANTARKAN PEMILIKNYA**

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka

Apabila ternyata didalam naskah skripsi ini dibuktikan dan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah ini digugurkan dan skripsi yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 29 juli 2020



**Ronia Sianipar**

**140710091**

**ANALISI YURIDIS HILANGNYA STATUS HAK  
GUNA BANGUNAN DITERLANTARKAN  
PEMILIKNYA**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
Memperoleh gelar sarjana**

**Oleh  
Ronia Sianipar  
140710091**

**Telah disetujui pembimbing pada tanggal  
Seperti tertera di bawah ini**

**Batam, 29 juli 2020**



**Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H, M.H  
Pembimbing**

## ABSTRAK

Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk melangsungkan kehidupan masing-masing. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, hewan, dan tumbuh-tumbuhan karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak, maka di perlukan suatu peraturan yang mengatur mengenai pertanahan. Di Indonesia peraturan-peraturan yang mengenai pertanahan dan bangunan diatasnya diatur dalam UUD NKRI 1945 pasal 33 ayat 3, 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 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Peneliti menganalisa tanah terlantar ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dan aturan mengenai perlindungan hukum atas hilangnya hak guna bangunan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif, dimana peneliti memperoleh data dari studi pustaka yang kemudian akan diuji dengan asas-asas hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun Pemerintah Indonesia telah menerbitkan sejumlah aturan mengenai hak atas tanah tetapi dalam penerapannya masih ditemukan banyak permasalahan terkait hak tersebut, seperti hilangnya hak atas tanah secara sepihak oleh pemerintah. Diperlukan kajian yang lebih mendalam dan pembaharuan pada undang-undang terkait penertiban tanah terlantar agar masyarakat dan instansi atau pemerintah yang berkaitan dengan penertiban tanah memiliki kesamaan pemahaman sehingga tidak terjadi permasalahan pada saat dilakukan penertiban tanah terlantar di masa mendatang.

**Kata kunci:** Tanah, Aturan Pertanahan, Undang-Undang Pokok Agraria, Aturan Hak Guna Bangunan, Tanah Terlantar

## ABSTRACT

*Humans live and live on the land and use the land to carry out their lives. Once the importance of land for human life, animals, and plants because it can produce natural resources that are very useful for many people, then in need of a regulation that regulates land. In Indonesia the regulations concerning land and buildings thereon are regulated in the UUD RI 1945 (Constitution of the Republic of Indonesia) article 33 paragraph 3, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, Government Regulation Number 40 of 1996 concerning Business Use Rights, Building Use Rights and Rights Use of Land, Government Regulation Number 11 of 2010 concerning Control and Utilization of Abandoned Land. Researchers analyze abandoned land in terms of Government Regulation No. 11 of 2010 concerning Control and Utilization of Abandoned Land and rules regarding legal protection for loss of building rights. The method used in this research is normative, where researchers obtain data from a literature study which will then be tested with legal principles. The results of the study show that although the Government of Indonesia has issued a number of rules regarding land rights, in its implementation many problems related to these rights are still found, such as the unilateral loss of land rights by the government. A deeper study and renewal of the law relating to the regulation of neglected land is needed so that the community and agencies or government relating to land control have a common understanding so that problems do not occur when land policing is neglected in the future.*

**Keywords :** *Land, Land Rules, Basic Agrarian Law, Building Use Rights Rules, Neglected Land*

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan rasa syukur peneliti panjatkan ke hadirat Tuhan Yesus Kristus yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu prasyarat untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada program studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, peneliti menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak.

Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom, M.SI, selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam sekaligus sebagai pembimbing skripsi telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan petunjuk sampai selesainya skripsi ini;
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H, selaku Ketua Program Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
4. Bapak Agus Riyanto, S.H., M.Kn., selaku dosen PA yang sangat ahli di bidang perdata, beliau tidak hanya membantu di akademis tetapi juga

banyak memberi arahan di pekerjaan peneliti yang berkaitan dengan hukum perdata;

5. Segenap Dosen Universitas Batam yang telah banyak membantu penulis selama menuntut ilmu di Universitas Putera Batam;
6. Segenap staff Universitas Putera Batam yang turut mendukung penulisan skripsi ini;
7. Kepada kedua orang tua tercinta marusaha sianipar dan samaria pasaribu yang selama ini telah membantu peneliti dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat, serta doa, demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini;
8. Adek-adek tercinta, Alpon Raja Putra Sianipar, Ramsia Dama Yana Sianipar, Alsani Wiranto Sianipar, Apri Yanto Pasaribu, yang selalu mendukung serta memberi Semangat kepada penulis dalam penyelesaian skripsi;
9. Kepada Poppy Leonard Saragih yang saya cintai sebagai calon suami yang telah memberikan dukungan, semangat dan waktu serta doa untuk peneliti dalam menyelesaikan tugas skripsi;
10. Grup Ciwi-Ciwi Hukum yang sudah berjuang bersama mulai dari semester satu;
11. Kepada teman satu kost saya Tio Sinta Panggabean, S.H, dan juga teman saya Yohannes Angelo Roncali, S.H, yang selalu mendukung dan membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.



12. Bapa tua saulim sianipar, yang selalu mendukung dan memberikan semangat peneliti dalam penulisan skripsi;
13. Segenap teman satu perjuangan di Universitas Putera Batam yang begitu banyak memberikan ide, sara dan kritikan yang membangun.

Semoga Tuhan Yesus membalas kebaikan dan selalu diberkati, Amin.

Terima Kasih

Batam, 29 juli 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ronias', with a stylized flourish at the end.

Ronia Sianipar

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB IPENDAHULUAN.....</b>	<b>11</b>
1.1 Latar Belakang .....	11
1.2 Identifikasi Masalah .....	19
1.3 Batasan Masalah.....	20
1.4 Rumusan Masalah.....	20
1.5 Tujuan Penelitian.....	20
1.6 Manfaat Penelitian .....	21
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>22</b>
2.1 Kerangka Teoritis .....	22
2.1.1 Teori Kepemilikan .....	23
2.1.2 Teori Perlindungan Hukum.....	24
2.2 Kerangka Yuridis .....	25
2.2.1 Pengertian Tanah .....	25
2.2.2 Hak Penguasaan Tanah.....	28
2.2.3 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah .....	33
2.2.4 Hapusnya Hak Atas Tanah .....	40
2.2.5 Pengertian Tanah Terlantar.....	44
2.2.6 Objek Tanah Terlantar .....	46
2.2.7 Tinjauan Umum Tentang Hierarki Peraturan Perundang Undangan.....	47
2.2.8 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.....	48
2.2.9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.....	48
2.2.10 Penelitian Terdahulu .....	49
2.2.11 Kerangka Pemikiran.....	58
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>59</b>
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian .....	59
3.2 Metode Pengumpulan Data .....	63
3.2.1 Jenis Data.....	63
3.2.2 Alat Pengumpulan Data.....	64
3.2.3 Metode Analisis Data.....	65
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>67</b>
4.1 Mengidentifikasi Tanah Terlantar Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar .....	67
4.2 Cara Menetapkan Status Tanah Terlantar Sehingga Berakibat Hilangnya Status HGB .....	83
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>91</b>
5.1 Simpulan.....	91
5.2 Saran .....	91

**DAFTAR PUSTAKA ..... 92**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah adalah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk melangsungkan kehidupan masing-masing, begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, hewan, dan tumbuh-tumbuhan karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka di perlukan suatu peraturan yang mengatur mengenai pertanahan. Peraturan-peraturan yang mengatur mengenai pertanahan tersebut antara lain adalah Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NKRI Tahun 1945) yang mengatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. (Ronald, 2016)

Indonesia sebagai negara yang berlatar belakang agraris, menyadari arti penting tanah sebagai sesuatu yang memiliki nilai dalam kehidupan masyarakatnya. Bagi petani di pedesaan, tanah berfungsi sebagai tempat warga masyarakat bertempat tinggal dan tempat memperoleh penghidupan. Bagi warga perkotaan tanah menjadi tempat menjalankan segala aktivitas sehari hari. Sehingga secara umum tanah merupakan sumber hidup dan kehidupan bagi masyarakat Indonesia yang mempunyai fungsi yang sangat strategis baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan.

Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan yang terus meningkat, telah menjadikan pengelolaan terhadap tanah haruslah berdayaguna untuk kepentingan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Prinsip dasar itu sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disebut UUD NKRI 1945 menyebutkan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat. Pasal 1 ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA menyebutkan bahwa: “ Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. “Lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (3) disebutkan Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) adalah hubungan yang bersifat abadi .Hubungan yang bersifat abadi artinya hubungan Bangsa Indonesia bukan hanya dalam generasi sekarang saja tetapi generasi seterusnya. Sehingga keberadaan tanah harus dijaga oleh generasi sekarang untuk kemudian diwariskan kepada generasi yang akan datang. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat. ,(Urip, 2017)

Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan UUD NKRI 1945, sebagaimana pandangan yang dikemukakan oleh Muhammad Yamin yang mengatakan bahwa Republik Indonesia adalah negara hukum (*rechtsstaat*, *government of law*) Dasar pijakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum tertuang pada pasal 1 ayat (3) UUD NKRI 1945, yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Konsep negara hukum yang dianut Indonesia adalah konsep negara hukum kesejahteraan (*Welfare State*) sebagaimana pendapat Otje Salman dan Anto F. Susanto yang menilai bahwa Negara Republik Indonesia pada prinsipnya menganut konsep negara hukum kesejahteraan (*Welfare State*) sebagaimana terdapat dalam alinea keempat pembukaan UUD NKRI 1945 yang berbunyi: “Untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Republik Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. “Makna dari tujuan negara sebagaimana terdapat dalam pembukaan UUD NKRI 1945 alinea keempat tersebut menunjukkan Negara Indonesia bercirikan negara hukum (*Welfare State*), oleh karena itu dalam penyelenggaraan pemerintahan negara, pemerintah Indonesia harus turut serta dalam kehidupan sosial ekonomi rakyatnya dalam rangka mencapai kemakmuran rakyat secara adil. Pasal 33 ayat(3) UUD NRI 1945 mengatur bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan Kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dimana kata penguasaan dalam Pasal 33

ayat (3) UUD NKRI 1945 di atas, menurut penjelasan umum UUPA, bukanlah berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan yang tertinggi yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan - perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar konsep kekuasaan seperti diuraikan di atas, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya. Salah satu jenis hak yang dikenal dalam UUPA yang diberikan kepada warga negara adalah hak milik atas tanah. Dimana hak milik atas tanah dalam UUPA Hak Milik adalah hak turun - temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Pemberian hak milik atas tanah ini kepada seseorang atau badan hukum disertai dengan kewajiban yang harus dipenuhi yakni menjamin agar hak milik tersebut dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya. Pasal 6 UUPA merumuskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Rumusan ini menjadikan pemegang hak milik atas tanah mempunyai kewajiban untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya serta sifat

dan tujuan pemberian haknya agar bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bagi masyarakat sekitar dan negara. Artinya bahwa terhadap hak milik atas tanah tersebut haruslah diusahakan dan tidak boleh dibiarkan tidak produktif ataupun dilerantarkan, sebab jika tidak maka hak milik atas tanah ini oleh negara dapat dicabut sebagaimana Pasal 27 UUPA yang mengartikan bahwa salah satu alasan hapusnya hak milik karena dilerantarkan. Oleh sebab itu tindakan penelantaran tanah ini haruslah dihindarkan guna menghindari efek negatif terhadap tanah. Dalam kenyataannya kegiatan penelantaran tanah ini masih sangat pasif. Dalam laporan kinerja 201 Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) disebutkan bahwa hingga akhir tahun 2016 terdapat empat juta hektar tanah terlantar yang terdapat di Indonesia. Keberadaan tanah terlantar ini jika tidak ditangani dengan penuh perhatian, hal ini pada gilirannya akan mengganggu jalannya pembangunan, mengingat persediaan tanah yang semakin terbatas dan kebutuhan tanah untuk pembangunan yang semakin meningkat. Namun yang menjadi permasalahan sulitnya realisasi penyelesaian masalah penelantaran tanah terlantar hingga saat ini adalah kriteria yang dapat dijadikan ukuran bahwa sebidang tanah telah dilerantarkan belumlah ditentukan secara tegas. Dalam penjelasan Pasal 27 UUPA yang sudah tersebut di atas hanya menyebutkan bahwa tanah dilerantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadannya atau sifat dan tujuan daripada haknya. Sehubungan dengan itu dipandang perlu untuk mengadakan ketentuan - ketentuan yang menetapkan kriteria yang lebih jelas mengenai tanah terlantar dan bagaimana pandangan



masyarakat terhadap tanah terlantar ini sendiri. Penelantaran tanah akan menjadi masalah yang sangat kompleks jika tidak segera dicarikan solusinya, (Urip, 2017)

Di Kota Batam sejak keluarnya Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, sesuai dengan Pasal 6 (2) huruf a berbunyi: Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak pengelolaan, kepada hak Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. b. Hak pengelolaan tersebut pada ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk;

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
  2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
  3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak-pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria;
  4. Menerima uang pemasukan atau ganti rugi dan uang wajib tahunan
- Di Dalam Pasal 1 ayat (1) Perka Nomor 1 Tahun 2018 berbunyi bahwa BP Batam adalah Badan yang mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Batam.

Di ayat 3 nya yang dimaksud dengan Uang Wajib Tahunan yang selanjutnya disingkat dengan UWT adalah uang pemasukkan atas penggunaan Lahan yang harus dibayarkan oleh Pengguna Lahan kepada Badan Pengusaha Batam. Badan Pengelolaan Lahan berhak mengeluarkan SKEP bagi si pemohon tanah, dimana

SKEP yang dimaksud adalah surat keputusan yang menetapkan persetujuan/penolakan/pembatalan Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi yang ditandatangani oleh Kepala atau Pejabat Badan Pengusaha Batam yang mendapat pelimpahan. Dalam Pasal 1 ayat (19) yang dimaksud dengan Perumahan Kaveling Siap Bangun selanjutnya yang disingkat dengan KSB merupakan kawasan yang ditetapkan dengan fungsi kawasan perumahan yang tidak bersusun direncanakan oleh Badan Pengusahaan Batam dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana serta jaringan lingkungannya untuk kepentingan pemindahan penduduk sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan. Di Perka Nomor 1 Tahun 2018 Pasal 4 ayat (1) dan ayat (3) berbunyi (1) Tarif Layanan Perpanjangan Alokasi Lahan yang dikenakan adalah tarif Layanan yang berlaku saat jatuh tempo penggunaan Lahan, dengan ketentuan permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan diajukan paling cepat 10 (sepuluh) tahun dan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya masa berlaku penggunaan Lahan. Ayat (3) Persentase kenaikan Tarif Layanan Perpanjangan Alokasi Lahan untuk periode tahun 2019 dan seterusnya ditetapkan sebesar 4% per tahun. (Padrisan & Irene, 2018)

Sedangkan peraturan yang mengatur di Tanjung Pinang adalah Peraturan daerah kota Tanjung Pinang peraturan daerah kota Tanjung Pinang Nomor 10 tahun 2014 tentang rencana tata ruang wilayah kota Tanjung Pinang tahun 2014–2034.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah: Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara serentak bagi

semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/ kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Dalam mengikuti program yang digagas oleh Bapak Presiden Jokowi untuk memberikan Sertifikat kepemilikan gratis bagi masyarakat maka Kantor Pertanahan dengan cara mendata masyarakat yang belum mengurus sertifikat, agar dapat mengikuti program PTSL ini Demi kelancaran proses pelaksanaan program PTSL, maka para pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam membuat Tahapan Kegiatan yaitu:

1. Penetapan Lokasi.
2. Pembentukan Panitia Ajudikasi.
3. Penyuluhan/Sosialisasi/Pembinaan.
4. Pengumpulan Data Fisik Dan Data Yuridis.
5. Pemeriksaan Tanah, (6) Pengumuman Data Fisik.
6. Penerbitan Sertifikat.

Di dalam melaksanakan tugas Panitia Ajudikasi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap melakukan beberapa persiapan yaitu;

1. Sosialisasi.
2. Penetapan.
3. Perencanaan Tenaga Panitia,
4. Pembentukan panitia Ajudikasi Percepatan,
5. Pelatihan. Persyaratan untuk pendaftaran sertiikat bidang tanah/kavling kegiatan”pendaftaran tanah sistematis lengkap” (PTSL) adalah dengan melampirkan data yang telah membayar Uang Wajib Tahunan (UWTO):

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK)
2. Asli dan Fotokopi Faktur UWTO/UWT sebanyak 2 rangkap
3. Asli dan Fotokopi Gambar Peta Lokasi (PL) sebanyak 2 (dua) rangkap. (Padrisan & Irene, 2018a)

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh saudara I Gede Kusuma Artika, Aziz Arisanto dalam jurnal yang berjudul Apilaksi Citra Satelit Penginderaan jauh, dan dalam jurnal tersebut disimpulkan Citra *google earth* merupakan salah satu citra yang disajikan oleh digital globe dengan resolusi spasial cukup tinggi, tersaji secara bebas/tidak berbayar dan dapat diakses dengan mudah, Citra ini memberikan keunggulan untuk monitoring dan analisis penggunaan tanah, pemanfaatan citra *google earth* dan SIG dapat digunakan untuk mempercepat identifikasi tanah terlantar. Metod yang digunakan melalui analisis ketidak sesuaian antara penggunaan tanah eksisting terhadap arahan izin penggunaan tanah pada hak (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan) yang telah di tetapkan dalam SK pemberian hak(Westi, I, & Arisanto Aziz, 2018).

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “ANALISIS YURIDIS HILANGNYA HAK GUNA BANGUNAN AKIBAT DITERLANTARKAN PEMILIKNYA ”.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat di identifikasikan masalah sebagai berikut :

1. kriteria yang dapat dijadikan ukuran bahwa sebidang tanah telah diterlantarkan belum ditentukan secara tegas.
2. Diperlu ketentuan dalam menetapkan kriteria yang lebih jelas mengenai tanah terlantar dan bagaimana pandangan masyarakat terhadap tanah terlantar.

### **1.3 Batasan Masalah**

Pembatasan permasalahan pada penelitian ini adalah :

1. Peneliti hanya membahas tanah terlantar ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.
2. Peneliti hanya membahas aturan perlindungan hukumatas hilangnya hak guna bangunan.

### **1.4 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mengidentifikasi tanah terlantar sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar?
2. Bagaimana cara menetapkan status tanah terlantar sehingga berakibat hilangnya status Hak Guna Bangunan?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan akhir dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mengidentifikasi tanah terlantar sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.
2. Untuk mengetahui cara menetapkan status tanah terlantar sehingga berakibat hilangnya status HGB.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah ditetapkan, maka studi ini diharapkan mampu memberikan manfaat yang baik secara akademis maupun praktis. Adapun manfaat sederhana yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. **Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya mengenai hilangnya status HGB akibat diterlantarkan pemiliknya.

2. **Manfaat Praktis**

Manfaat praktis dari penelitian ini bagi pemerintah, dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan maupun informasi terhadap penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Bagi masyarakat, diharapkan dapat mengusahakan atau membangun tanah yang sudah di berikan oleh negara. Bagi akademisi, diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dalam melakukan penelitian sejenis dalam lingkup yang lain.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kerangka Teoritis**

Kerangka teoritis adalah kemampuan seorang peneliti dalam mengutarakan pola berpikir yang dimiliki seorang peneliti dalam menyusun dan memberikan penjelasan secara sistematis, serta teori-teori yang mendukung dalam permasalahan penelitian yang dapat membantu untuk menjelaskan bagaimana hubungan suatu teori dengan faktor-faktor penting yang telah diketahui dalam suatu masalah tertentu, penyusunan teori merupakan tujuan utama dari ilmu karena teori merupakan alat untuk menjelaskan dan memprediksi fenomena yang diteliti, teori selalu berdasarkan fakta, secara defenitif, teori harus berlandaskan fakta empiris karena tujuan utamanya adalah menjelaskan dan memprediksikan kenyataan atau realitas namun dalam penelitian ini peneliti mengkaji dari segi normatif. Dalam penelitian dengan dasar teori yang baik akan membantu mengarahkan si peneliti dalam upaya menjelaskan kejadian yang diteliti.

Peneliti dalam penelitian ini berusaha untuk memahami kajian Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dengan adanya teori penelita dapat menyimpulkan dan memahami kajian yang didiskusikan dengan baik dan kemudian memberikan penjelasan mensistematisasikan masalah yang dimaksud.

### 2.1.1 Teori Kepemilikan

Untuk menyusun dan merumuskan Undang-undang pertanahan yang sesuai dengan filosofi bangsa dan Negara Indonesia yaitu Pancasila dengan norma dasar konstitusi Negara dalam Undang-undang dasar 1945, perlu dikembangkan suatu teori pengganti tentang kepemilikan tanah yang bersumber pada filosofi, asas, ajaran dan teori hukum perdata belanda (BW/KUHPind). Teori pengganti itu bersumber pada filosofi ,asas-asas dan ajaran hukum pertanahan adat yang disebut '*beshikkingsrecht*' oleh Van Vollenhoven, sedangkan teori kepemilikan dan hubungan keagrariaan atas tanahnya oleh Ter Haar.

Secara konsepsional teori kepemilikan tanah dibagi atas dua macam yaitu kepemilikan *de facto* dan kepemilikan *de jure*, menurut teori kepemilikan *de facto* setiap orang warga Negara Indonesia yang berkediaman di seluruh wilayah Indonesia merupakan pemilik secara nyata atas tanah yang di diaminya atau di garapnya, Menurut teori kepemilikan *de jure* seseorang dikatakan sebagai pemilik tanah setelah bidang tanah itu didaftarkan sesuai dengan peraturan hukum Negara Republik Indonesia, maka otomatis secara hukum hak kepemilikannya mendapatkan pengakuan hukum dari Negara Republik Indonesia sehingga disebut kepemilikan 'hak hukum' (*de jure*). Kepemilikan secara *de jure* itu, tidak berarti bahwa sebelum didaftarnya hak kepemilikan '*de facto*', adalah kepemilikan 'bukan hukum' alias 'tidak sah' melainkan kepemilikan 'hukum' (*de jure*) itu, hanya berarti seorang pemilik memiliki surat bukti tertulis berupa sertipikat sesuai



dengan sistim administrasi hukum pendaftaran tanah dalam Hukum Pertanahan Negara Republik Indonesia.(Soesangobeng Herman, 2012)

### **2.1.2 Teori Perlindungan Hukum**

Philipus M. Hadjon dalam bukunya yang berjudul “Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia” seperti yang dikutip oleh Salim HS. Menyebutkan bahwa teori perlindungan hukum merupakan teori yang sangat penting untuk dikaji, karena teori ini berfokus kepada perlindungan terhadap masyarakat. Sasaran masyarakat pada teori ini adalah masyarakat yang lemah baik secara ekonomis maupun dari aspek yuridis. Teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris yaitu *legal protection theory*. Secara tata bahasa, perlindungan memiliki arti tempat berlindung atau hal (perbuatan) memperlindungi. Tujuan perlindungan adalah memberikan rasa aman bagi korban. Rasa aman adalah bebas dari bahaya, gangguan, tidak merasa takut akan suatu hal (Sidik & Nurbani, 2016).

Lebih jauh Philipus M. Hadjon juga menyebutkan bahwa bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk, yaitu:

1. Perlindungan yang bersifat preventif
2. Perlindungan yang bersifat represif

Perlindungan hukum yang bersifat preventif adalah perlindungan yang mengutamakan pencegahan. Perlindungan ini memberi kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan ini bertujuan untuk mencegah sengketa dan mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan. Perlindungan hukum represif berfungsi untuk

menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Di dalam peraturan perundang-undangan telah ditemukan banyak bentuk perlindungan yang diberikan ke masyarakat atas adanya kesewenang-wenangan dari pihak lainnya, baik itu penguasa, pengusaha, maupun orang yang mempunyai ekonomi lebih baik dari pihak korban (Sidik & Nurbani, 2016).

Teori hukum represif sebagai tindakan untuk menyelesaikan sengketa dapat kita lihat dari perlindungan hukum bagi rakyat dibentuknya berbagai badan yang secara terpisah menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu:

1. Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum;
2. Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.

## **2.2 Kerangka Yuridis**

### **2.2.1 Pengertian Tanah**

Pada dasarnya dalam kehidupan sehari-hari banyak orang mengartikan tanah sebagai bagian dari bumi yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan berbagai makhluk hidup, termasuk manusia, pengertian tersebut tentunya berasal dari banyaknya manfaat yang dapat diambil dari fungsi tanah seperti tempat mendirikan bangunan, tempat membuat jalan raya, tempat bercocok tanam, penghasilan sumber daya mineral dan masih banyak manfaat yang lainnya (Angger & Erdha, 2015) dengan kata lain tanah merupakan sumber daya yang sangat penting bagi kehidupan di muka bumi, tanah menyediakan air, udara, dan nutrisi yang di butuhkan bagi makhluk hidup seperti organisme tanah dan

tumbuhan.(Muhajir, 2016) pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.

Sedangkan dari sisi hukum, yang dibahas adalah mengenai tentang hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai Negara atas tanah, dan mengenai hak ini telah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, dan di dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum, akan memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Selanjutnya dirumuskan dalam pasal 16 yakni Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

1. Hak milik
2. Hak guna-usaha
3. Hak guna-bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa Hak membuka tanah
6. Hak memungut-hasil hutan
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.(Permadi, 2017)

Pengertian tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) bahwa tanah mempunyai banyak arti antara lain:(Angger & Erdha, 2015)

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batasan
4. Daratan
5. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu Negara atau menjadi daerah Negara.
6. Bahan-bahan dari bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas).

Secara yuridis, pengertian tanah dapat diartikan berdasarkan bunyi dari ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA) Yang menyebutkan dengan jelas “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”

Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, namun ketentuan pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 UUPA menyebut dengan jelas bahwa “hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini

memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, dan diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah di dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan Peraturan-Peraturan hukum lain yang lebih tinggi.(Angger & Erdha, 2015)

Dalam pengertian yang lebih holistic, kata tanah disebut juga dengan agraria, Istilah agraria pertama kali dicantumkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA). Pengertian UUPA dalam agraria adalah sangat luas sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1 ayat (2) Undang-Undang tersebut, yaitu meliputi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.(Waskito & Arnowo, 2017)

### **2.2.2 Hak Penguasaan Tanah**

Tanah sebagai bagian dari bumi yang diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum, dengan demikian, tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatasa berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum Penataan Ruang.(Urip, 2017)

Yang dimaksud dengan hak penguasaan tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakinya, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan yang menjadi criteria atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya, akan tetapi hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkret (*subjektif rech*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.

Istilah hak atas berasal dari bahasa inggris, yaitu *land rights*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *landrechten*, sementara dalam bahasa jerman disebut dengan *landrechte* ada dua suku kata yang terkandung dalam istilah hak atas tanah, yaitu hak dan tanah, hak disebutjuga *right* (bahasa inggris), *recht* (Belanda), atau *rechts* (Jerman), secara ternologis hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu atau kekuasaan yang benar atas untuk menuntut sesuatu.

Maria S.W. Sumardjono dalam makalahnya yang berjudul “Redefinisi Hak atas Tanah Aspek Yuridis dan politis Pemberian Hak Di Bawah Tanah dan di Ruang Udara”, di sampaikan dalam seminar Nasional Hak atas Tanah dalam konteks masa kini dan yang akan datang diselenggarakan atas kerja sama Fakultas Hukum UGM-BPN, Yogyakarta, 15 oktober 1991 mengatakan pengertian hak atas tanah didefenisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang member wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan,

beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi. (Arba H.M, 2015)

Pengertian hak atas tanah yang dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono disarikan dari ketentuan yang tercantum dalam pasal 4 UUPA, dengan unsure-unsur hak atas tanah yang meliputi:

1. Adanya subjek hukum
2. Adanya kewenangan
3. Adanya objek
4. Harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Subjek hukum hak atas tanah yaitu orang-orang dan badan hukum, subjek hukum diberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedangkan yang menjadi objek hak atas tanah meliputi:

1. Permukaan dan tubuh bumi.
2. Air, dalam hal ini air laut, air sungai, maupun air danau.
3. Ruang yang ada di atasnya dalam batas-batas tertentu.

Walaupun pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak juga dibatasi haknya oleh pemegang Undang-Undang, dan pembatasan tersebut meliputi:

1. Harus memperhatikan fungsi sosial.
2. Kepemilikan hak atas tanah tidak boleh melebihi maksimum dan minimum.

3. Yang dapat memiliki Hak Miliknanya WNI dan badan hukum Indonesia berdasarkan peraturan pemerintah.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Agraria Nasional, khusus mengenai hukum tanah terdapat macam-macam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun sebaga berikut:(Arba H.M, 2015)

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah diatur dalam pasal 1.
2. Hak menguasai dari Negara atas tanah diatur dalam pasal 2.
3. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat sepanjang menurut kenyataan masih ada diatur dalam pasal 3.
4. Hak individu atau hak-hak perseorangan atas tanah yang terdiri dari:
  - a. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 4 berupa:
    1. Hak primer yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah Hak Memungut hasil Hutan, Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan pasal 53.
    2. Hak sekunder atau hak-hak yang bersifat sementara yang diatur dalam pasal 53 yang terdiri dari Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.
  - b. Hak-hak atas air dan ruang angkasa yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) dan diatur lebih lanjut dalam pasal 16 ayat (2) yaitu Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Hak Penangkapan ikan, Hak Ruang Angkasa.



- c. Hak wakaf yang diatur dalam pasal 4, yang diatur lebih dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Hak Perwakafan Tanah Milik.
- d. Hak tanggungan yang diatur dalam pasal 23, 33, 39, 51, dan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (Arba H.M, 2015)

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai lembaga hukum yang konkret, ber aspek public dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga seluruhnya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system, Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

Hak atas penguasaan tanah dibagi menjadi 2 bagian, yaitu:

1. Hak atas penguasaan tanah sebagai lembaga hukum.

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat, hak Bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai Negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak perseorangan atas tanah beraspek privat.(Santoso, 2017)

### **2.2.3 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

Berlakunya UUPA menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa kolonial, sebagai ganti dari hak-hak tersebut berdasarkan hukum kolonial yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan lainnya, hak-hak atas tanah tersebut dapat berasal dari konversi hak, penegasan/pengakuan hak dan pemberian hak.(Waskito & Arnowo, 2017)

#### **a. Hak Milik (HM)**

Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial, syarat-syarat suatu subjek hukum untuk memiliki HM (subjek hak) adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (badan-badan keagamaan, sosial).

Badan-badan hukum yang memperoleh Hak Milik disebut Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) selain bank Negara tidak dapat diberikan Hak Milik, hal tersebut merujuk pada defenisi yang disebutkan dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor. 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara, BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan, Hak Milik merupakan hak atas tanah yang paling banyak dimiliki dan diinginkan oleh masyarakat Indonesia karena sifat-sifatnya sebagai berikut:

1. Merupakan hak turun-temurun atau diwariskan, terkuat dan terpenuh.
2. Dapat beralih dan dialihkan kepihak lain.
3. Dapat dijadikan jaminan utangdengan dibebankan hak tanggungan.

Menurut Noor (2008), berdasarkan UUPA terjadinya Hak Milik adalah:

1. Menurut hukum adat. Berdasarkan pengakuan dan penegasan tanah bekas milik adat.

2. Penetapan hak oleh Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditentukan. Mekanisme pemberian hak atas tanah Negara antara lain pada tanah transmigrasi, tanah objek *land reform* atau tanah garapan masyarakat.
3. Ketentuan Undang-undang. Perolehan hak yang berasal dari putusan pengadilan, lelang.
4. Ketentuan konversi. Misalnya hasil-hasil tanah eks Barat
5. Peningkatan hak. Merupakan peningkatan hak dari sebelumnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai setelah mengalami proses yang ditentukan peraturan perundangan.

Meskipun Hak Milik merupakan hak terkuat, namun Hak Milik dapat hapus oleh hal-hal sebagai berikut:

1. Tanah jatu kepada Negara:
  - a. Karena pencabutan hak berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
  - b. Karena penyerahan suka rela oleh pemiliknya.
  - c. Karena diterlantarkan setelah melalui tahapan dan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan.
  - d. Karena ketentuan kewarganegaraan sebagaimana disebut dalam pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA.
2. Tanahnya musnah. Umumnya disebabkan oleh bencana alam seperti abrasi, erosi, amblas, dan sebagainya.

Meskipun Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh tetapi bukan berarti, tidak ada batasan, justru inilah yang membedakan dengan Hak Barat

sebelumnya yang seolah-olah mutlak, Batasan kepemilikan dalam Hak Milik dari segi luas adalah:

1. Kepemilikan tanah pertanian tidak boleh lebih dari batas maksimum yang ditentukan.
2. Tanah pekarangan tidak boleh lebih dari 2 hektar. Lebih dari 2 hektar dikategorikan tanah pertanian.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu yang ditentukan. guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

HGU diberikan luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan jika bahwa luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. HGU dapat beralih dan dialihkan kepihak lain

HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun serta dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

Subjek hak yang dapat mempunyai HGU menurut pasal 30 UUPA adalah:

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

Orang-orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat pada pasal 30 UUPA dalam jangka waktu satu tahun

wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika HGU yang bersangkutan tidak dilepaskan atau tidak dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwan hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Batasan kepemilikan dalam HGU adalah sebagai berikut:

1. Perorangan untuk tanah pertanian 5-25 hektar
2. Badan hukum untuk tanah pertanian diatas 25 hektar.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, subjek hak yang dapat memiliki HGB menurut pasal 36 UUPA adalah:

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

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat pasal 36 UUPA dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGB, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGB yang bersangkutan tidak dilepaskan atau tidak dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan

ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### d. Hak Pakai

Hak Pakai (HP) adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik oleh orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang.

Subjek hak yang dapat mempunyai Hak Pakai sesuai Pasal 42 UUPA adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun.

#### e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, berdasarkan pasal

67 ayat (2) PMNA/KBPN No.9 tahun 1999, Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada badan-badan hukum sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah, antara lain:

1. Intansi Pemerintah termasuk Pemerintah daerah provinsi/kabupaten kota, antara lain:
  - a. Pemerintah Daerah.
  - b. Sekretariat Negara (HPL kompleks kemayoran dan HPL Gelora Bung Karnodiatur dalam Keppres Nomor. 47 tahun 1984).
2. Badan Usaha Milik Negara, antara lain:
  - a. Perusahaan umum pembangunan perumahan Nasional(PERUM PERUMNAS)
3. Badan Usaha Milik Daerah
4. PT Persero, antara lain:
  - a. PT (Persero) Pelabuhan Indonesia, diatur dalam PP Nomor. 69 tahun 2001 tentang kepelabuhan,
  - b. PT kereta Api, diatur dalam UU Nomor. 13 Tahun 1992 dan PP Nomor. 19 tahun 1998.
  - c. PT (Persero) Angkasa Pura.
5. Badan otorita.
6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Berbeda dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai, maka Hak Pengelolaan secara eksplisit tidak disebut didalam UUPA. Istilah Hak Pengelolaan secara jelas dinyatakan dalam Peraturan Menteri Agraria



Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya.

#### **2.2.4 Hapusnya Hak Atas Tanah**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur hapusnya Hak Milik, yaitu dalam pasal 27, hapusnya Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 34, dan Hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 40. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak mengatur hapusnya Hak Pakai. Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 mengatur hapusnya Hak Guna Usaha, yaitu dalam pasal 35 sampai dengan pasal 38, dan hapusnya Hak Pakai diatur dalam pasal 55 sampai dengan pasal 58.

Factor penyebab hapusnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah adalah:

##### **1. Pencabutan Hak**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 menetapkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan hak Pakai hapus karena pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Yang dimaksud pencabutan hak atas tanah menurut Abdurrahman, adalah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum. Aminuddin Sale menyatakan bahwa pencabutan hak atas tanah adalah

kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang kepada Pemerintah, dalam hal ini Presiden.

Bentuk kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang adalah untuk melakukan tindakan secara paksa mengambil dan menguasai tanah seseorang untuk kepentingan umum. Urip santoso mengatakan bahwa pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum secara paksa oleh Negara untuk kepentingan umum tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum, dengan pemberian ganti kerugian yang layak yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya menjadi kembali tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.

## 2. Penyerahan atau pelepasan hak

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bagunan, dan Hak Pakai hapus karena pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang haknya. Urip santoso menyatakan bahwa yang dimaksud pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum oleh pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanah yang dipunyai atau tanpa pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pemegang hak atas tanah oleh pihak yang memerlukan tanah, yang berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah kembali menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara.

Abdurrahman memberikan pengertian pelepasan hak adalah perbuatan seseorang pemegang untuk melepaskan apa yang menjadi haknya setelah sukarela setelah kepadanya diberikan ganti rugi yang layak.

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 *Juncto* Pasal 1 angka 9 Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 sebagaimana diubah yang keempat oleh pasal 1 angka 9 Peraturan Presiden RI Nomor 148 tahun 2015 memberikan pengertian pelepasan hak yaitu kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui Lembaga Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

### 3. Diterlantarkan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai hapus karena diterlantarkan.

Urip santoso menyatakan bahwa yang dimaksud dengan tanah yang diterlantarkan adalah hak atas tanah yang tidak digunakan atau tidak diusahakan sesuai dengan sifat, tujuan, dan keadaanya, Suhariningsih menyatakan bahwa tanah terlantar dapat diinventarisasi sebagai berikut:

1. Tanah tidak dipergunakan sesuai dengan keadaanya atau sifat dan tujuannya, bila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku.
2. Tanah yang diterlantarkan oleh pemegang haknya
3. Tidak diusahakan sesuai dengan kriteria pengusahaan tanah pertanian yang baik sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

4. Tanah sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaanya atau sifat dan tujuan haknya.

5. Pemegang hak tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai hapus karena pemegang hak tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Tidak terpenuhi syarat pemilik tanah atau pemegang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagai subjek hak yang menjadi penyebab hapusnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

6. Berakhirnya jangka waktu hak

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai hapus karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah dan tidak diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Hak Pakai yang tidak diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya dapat berakibat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Menjadi hapus.

7. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang

Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai hapus karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:

- a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak Guna Usaha atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan Pasal 14.
- b. Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

#### 8. Tanah musnah

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai musnah disebabkan oleh bencana alam, misalnya tanah longsor, gempa bumi, tsunami, kerusuhan, tanah di tepi pantai yang terkena abrasi air laut, tanah di tepi sungai karena meluapnya air sungai, atau pergeseran tanah (likuifaksi). (Suyanto, 2020)

#### **2.2.5 Pengertian Tanah Terlantar**

Secara umum Pengertian Tanah terlantar adalah tanah yang tidak diusahakan atau tidak dimanfaatkan, menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, dibedakan antara tanah diindikasikan terlantar dan tanah terlantar, tanah yang diindikasikan terlantar adalah tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak digunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian. Adapun tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak digunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaan. Secara fisik

tanah terlantar pada umumnya merupakan tanah yang ditumbuhi semak belukar atau tidak terurus. Selain itu menurut kategori pengusahaan tanah yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian hak sebagai contoh semula yang direncanakan dalam SK pemberian hak adalah untuk penanaman karet ternyata yang ditanam adalah kelapa sawit, kewajiban pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah secara aktif merupakan amanat dari pasal 10 UUPA, amanat tersebut dapat dimaklumi mengingat ketersediaan tanah yang semakin terbatas sementara kebutuhan akan tanah semakin meningkat.

tanah terlantar pada prinsipnya tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, namun dijabarkan dalam Pasal 1 point 5 PP No. 36 Tahun 1998 yang mana menyebutkan bahwa “tanah terlantar adalah tanah yang ditelantarkan oleh pemegang Hak Atas Tanah”. Kemudian Pasal 3 menegaskan kembali perihal tanah hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai) dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya atau tidak dipelihara secara baik, isi Pasal 3 itu mengulang apa yang tertera dalam Pasal 27 UUPA (penjelasan). Mengacu pada Pasal 3 di atas, kesimpulan yang dapat diambil mengenai arti lahan terlantar adalah:

1. Dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemiliknya;
2. Tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaanya;
3. Tidak dipelihara dengan baik. Menurut Hukum Adat “tanah terlantar” adalah lebih mengarah pada keadaan fisik tanah yang sudah tidak produktif dan tidak bertuan (ditinggalkan oleh pemegang haknya). Apabila

tanah yang telah dimiliki dan dikuasai tidak diusahakan atau dimanfaatkan tidak saja melanggar UUPA diatas tetapi juga masuk kategori tanah terlantar berdasarkan peraturan yang berlaku.(Waskito & Arnowo, 2017)

### **2.2.6 Objek Tanah Terlantar**

Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 menentukan obyek tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Pasal 2, yaitu

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
2. Tanah yang telah memperoleh dasar penguasaan dari pejabat yang berwenang sejak diterbitkan izin/keputusan/surat dasar penguasaan tanah tersebut.

Sedangkan pengecualian tanah terlantar berdasarkan aturan diatas yang diatur dalam pasal 3 adalah:

1. Tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.
2. Tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya. (Sumardjono, 2019)

### **2.2.7 Tinjauan Umum Tentang Hierarki Peraturan Perundang Undangan**

Kerangka yuridis yang digunakan dalam penelitian ini adalah berdasarkan pada Pancasila dan UUD 1945, serta mengacu pada perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, dengan tetap berpedoman pada Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang peraturan perundang-undangan.

Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan dimaksud berdasarkan pada Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang ini, terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI tahun 1945);
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (Ketetapan MPR);
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (UU/PERPU);
4. Peraturan Pemerintah (PP);
5. Peraturan Presiden (PERPRES);
6. Peraturan Daerah Provinsi (PERDA Provinsi);
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota ( PERDA Kabupaten/Kota).

Pada Pasal 8 ayat (1) di dalam UU ini juga menegaskan bahwa jenis peraturan perundang-undangan selain yang telah dijabarkan di atas, juga mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), Dewan Perwakilan Daerah (DPD), Mahkamah Agung (MA), Mahkamah Konstitusi (MK), Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), Komisi Yudisial (KY), Bank Indonesia (BI), Menteri, Badan, Lembaga, atau komisi yang setingkat yang di bentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang,



Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

### **2.2.8 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945**

Dalam UUD RI 1945 Khususnya dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Republik Indonesia, 1945).

### **2.2.9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Pengertian tanah dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, dan dapat diberikan kepemilikan tanah tersebut kepada orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (Supriadi, 2010). Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (Indonesia, 1960).

Sifat fungsi sosial tidak saja dikenakan terhadap tanah atau hanya pada hak atas tanah, sifat fungsi sosial ada juga pada hukum, sifat fungsi sosial dibagi menjadi tiga bagian yaitu:

1. Tanah mempunyai fungsi sosial.

2. Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
3. Fungsi sosial dari hukum.

Secara *lexical* frasa fungsi sosial berarti lingkungan kerja sosial atau kemasyarakatan suatu kewenangan sosial yang berhubungan dengan pelayanan kepada masyarakat, fungsi sosial dapat diartikan sebagai suatu daya kerja kemasyarakatan tertentu yang timbul atau muncul pada waktu sesuatu digerakkan, diaktifkan, atau dikerjakan, ada karakteristik tertentu yang menunjukkan adanya daya kerja masyarakat tersebut, dengan demikian dibutuhkan karakteristik tertentu untuk menandai arti dari tanah memiliki fungsi sosial, hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maupun fungsi sosial dari hukum.

Karakteristik dari tanah berfungsi sosial, atau hak atas tanah berfungsi sosial masih merupakan persoalan, terutama dalam hukum agrarian, sedangkan jika dinyatakan fungsi sosial dari hukum maka yang dimaksudkan adalah adanya daya kerja kemasyarakatan dari hukum, atau daya kerja dari hukum kepada masyarakat. (Ronald, 2016)

#### **2.2.10 Penelitian Terdahulu**

Penulis dalam melakukan penulisan skripsi, juga melakukan studi kepustakaan dengan cara membaca, memahami karya ilmiah yang sudah pernah ditulis oleh orang lain. Karya ilmiah terdahulu yang diambil oleh penulis dengan menganggap memiliki kesamaan dalam judul skripsi yang penulis bahas diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh:

1. Menurut penelitian dari saudara Zaky Ulya Yang berjudul Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar Oleh Baitul Mal Dalam Peningkatan

Kesejahteraan Masyarakat. Jurnal Hukum Dan Pembangunan 46 Nomor 4 (2016): 504-520, diterbitkan 6 mei 2016, ISSN: 0125-9687, E-ISSN: 2503-1465.(Zaky, 2018)

Baitul Mal merupakan lembaga yang berwenang sebagai pengelola harta agama yang dibentuk atas dasar kekhususan Aceh dalam menjalankan syari'at Islam, wewenang Baitul Mal dalam mengelola harta agama diatur dalam Qanun Nomor 10 Tahun 2007 tentang Baitul Mal, dimana salah satu wewenang Baitul Mal adalah mengelola harta/tanah yang ditinggalkan pemilik dan ahli warisnya, Tanah yang ditinggalkan pemilik dan ahli warisnya merujuk pada ketentuan berlaku disebut sebagai tanah terlantar yang dikuasai oleh Negara, sejatinya pengelolaan tanah terlantar diperuntukkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, yang mana dapat dikelola oleh Baitul Mal Hal ini tentu selaras dengan amanah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Namun, pelaksanaan wewenang Baitul Mal tersebut menjadi terkendala akibat kurang jelasnya regulasi dan kontra wewenang dengan Badan Pertanah Nasional. Apabila wewenang Baitul Mal dalam mengelola tanah terlantar jelas dengan konsep inovatif maka akan mewujudkan espaktasi kesejahteraan masyarakat yang lebih baik.

2. Menurut penelitian yang dilakukan oleh saudara Dayat Limbong dengan judul Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya. Jurnal Mercatoria Vol 10 Nomor. 1/Juni 2017,ISSN No: 1979-8652. Jurnal ini membahas tentang penelitian ini membahas tentang Setiap orang memerlukan tanah untuk kehidupan mereka karena tanah memiliki fungsi yang begitu

strategis. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Maka masyarakat harus meninggalkan tanahnya sehingga tanah tersebut menjadi terlantar. Ada empat cara untuk penertiban tanah terlantar antara lain inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar, identifikasi dan penelitian tanah yang terindikasi terlantar, peringatan terhadap pemegang hak dan penetapan tanah terlantar yang didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar kemudian tanah ini dapat dijadikan seperti semula. Sehingga dapat dikatakan bahwa penertiban terhadap tanah terlantar untuk memberikan kesadaran terhadap pemegang hak bahwa penelantaran tanah merupakan tindakan yang tidak berkeadilan, yang dapat menyebabkan hilangnya peluang mewujudkan potensi ekonomi tanah. (Dayat, 2017)

3. Menurut penelitian yang dilakukan oleh saudara Dian Aries Mujiburohman dengan judul Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistemik Lengkap (PTSL) Jurnal bhumi Vol. 4 No. 1, Mei 2018, ISSN 2442-6954 (Cetak) ISSN 2580-2151 (Online). Jurnal ini membahas tentang mengkaji potensi permasalahan pendaftaran sistemik lengkap (PTSL) sebagai agenda prioritas pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah seluruh Indonesia. Kajian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif dengan cara menganalisis peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan pendaftaran

tanah, khususnya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 12 Tahun 2017 sebagaimana diubah dengan Permen No. 6 Tahun 2018. Potensi permasalahan ini berkaitan dengan masalah biaya Pajak PPh dan BPHTB terhutang, sumberdaya manusia, sarana dan prasarana, permasalahan tanah absentee, kelebihan maksimum dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, serta masalah penerapan asas kontradiktur delimitasi. Potensi masalah ini di diskripsikan dan diberikan alternatif solusi dalam pelaksanaan percepatan PTSL. Alternatif solusinya adalah dengan cara memperkuat regulasi PTSL dalam bentuk Peraturan Pemerintah (PP) baik dengan cara merevisi PP No. 24 Tahun 1997 maupun dengan membentuk PP tersendiri mengenai PTSL yang pada pokoknya pengaturan isi-nya salah satunya memperjelas permasalahan-permasalahan yang diuraikan diatas.(Mujiburohman, 2018)

4. Menurut penelitian yang dilakukan oleh saudara Saripudin dengan judul Konsep Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Reforma Agraria, Jurnal Ilmu Hukum ,Agustus 2015, Vol. 11, No. 22, Hal. 110 – 153, ISSN 0216-6534 (Cetak) ISSN 2654-525X (Online), Jurnal ini membahas tentang Sekitar tiga dasawarsa, pertumbuhan ekonomi yang berbasis pada paham pembangunan, sebagian besar tersumbang oleh eksploitasi dan eksplorasi sumber daya agraria/sumber daya alam, dikuasai dengan hak tertentu dan ada pula yang terlantar. Penelantaran tanah juga berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional,

tertutupnya akses sosial ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah, serta terusiknya rasa keadilan dan harmoni sosial. Menyadari hal tersebut, dilakukanlah program pengaturan, penataan, dan pemanfaatan tanah, sebagai konsekuensinya harus pula dilakukan penataan tertib Hukum Pertanahan dengan menggunakan pendekatan aspek ekonomi, tetapi juga memperhatikan aspek-aspek lain, termasuk aspek pembangunan di bidang hukum, politik, kesejahteraan, pertahanan dan keamanan. Penertiban tersebut berguna untuk mencegah dan menertibkan serta mengurangi atau menghapus dampak negatif penelantaran tanah. Reforma Agraria akan melakukan penataan atas penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah (P4T) atau sumber-sumber agraria menuju suatu struktur P4T yang berkeadilan dengan langsung mengatasi pokok persoalannya atau tanah harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri. Penelitian ini mengetengahkan masalah hakekat reforma agraria dan konsep penertiban dan pendayagunaan dalam hukum pertanahan di Indonesia.(Saripudin, 2015)

5. Menurut penelitian yang dilakukan oleh saudara Ria Fitri dengan judul *Iḥyā' al-Mawāt* dalam Kerangka Hukum Pertanahan di Indonesia, Jurnal pemikiran hukum islam, p-ISSN: 0854-4603; e-ISSN: 2502-3209, Vol 28, No. 1, April 2017. Jurnal ini membahas tentang konsepsi baru atas *iḥyā' al-mawāt*. *Iḥyā' al-mawāt* merupakan upaya menghidupkan, mengelola, dan mengolah tanah yang tidak terjamah oleh manusia sebelumnya, atau pernah dikelola namun ditelantarkan dalam kurun waktu yang lama. Islam menganjurkan agar manusia memakmurkan tanah (bumi) yang diamanahkan oleh Tuhan. Dalam kajian fiqh

klasik, *iḥyā' al-mawāt* berimplikasi kepada pemerolehan hak milik atas tanah yang diupayakan *iḥyā' al-mawāt* dan berlaku bagi segala jenis tanah. Kenyataan tersebut berbeda dengan ketentuan dalam hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. Di Indonesia, tiap jengkal tanah yang bukan atas nama pribadi dan hak ulayat, tanah tersebut merupakan tanah negara. Sehingga tidak ada tanah yang tanpa atas nama. Meskipun terdapat beberapa jenis tanah negara yang boleh dikelola atas seijin pemerintah. Dengan analisis deskriptif dan perbandingan terhadap konsep *iḥyā' al-mawāt* dan hukum pertanahan di Indonesia, diperoleh dua kesimpulan utama. Pertama, tanah *al-mawāt* dalam kerangka hukum pertanahan di Indonesia meliputi tanah terlantar, tanah timbul, dan tanah reklamasi. Terhadap ketiga jenis tanah tersebut, boleh dilakukan upaya *iḥyā' al-mawāt* atas seizin pemerintah. Kedua, implikasi *iḥyā' al-mawāt* dalam kerangka hukum pertanahan di Indonesia hanya pada hak pemanfaatan dan pengelolaan (*ḥaq al-intifā'*), tidak sampai kepada pemerolehan kepemilikan (*al-tamlīk*).

6. Menurut penelitian yang dilakukan oleh saudara Ahmad Munif dengan judul *The Overview On Unattended Land In Islamic Law Perspective*, kanun Jurnal ilmu hukum, ISSN: 0854-5499. Jurnal ini membahas tentang *The land is limited source but he need for it to development increase; hence the land should be used efficiently and optimally and make it sustainable. It is in accordance with Article 10 and 15 of the Act Number 5, 1960. Ironically, there is a lot of land left unattended. Solving such land, it is strongly relating to the existing laws. The promulgation of Government Regulation Number 36, 1998*

*regarding the Use and Managing of Unattended Land, has not been able to handle the problem of unattended land. Based on, Article 5 of the Act Number 5, 1960 regarding Agrarian Law referring to Customary Law that has to respect the elements based on religious values. Islamic law regulates such land. Therefore, this article explores how the definition of such land based on Islamic law.*(Fitri, 2011)

7. Menurut penelitian yang dilakukan oleh saudara Ida Nurlinda, Yani Pujiwati, Marenda Ishak S dengan judul Perbandingan Penanganan Tanah Terlantar di Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Suka bumi dalam Mewujudkan Ketahanan Pangan Provinsi Jawa Barat, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum,ISSN: 2527-502X, Vol. 21 JANUARI 2013: 120 – 138. Jurnal ini membahas tentang permasalahan: pertama, Pelaksanaan Penerapan PP No 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Sukabumi. Kedua, dampak berlakunya PP No 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar terhadap keberadaan lahan pertanian di Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Sukabumi, untuk mewujudkan ketahanan pangan. Penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: pertama, PP No 11 Tahun 2010 belum efektif untuk menangani kasus di Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Sukabumi. Hal ini disebabkan PP No. 11 Tahun 2010 memiliki kendala dalam memetakan tanah yang terindikasi terlantar karena pada faktanya identifikasi dan penelitian tidak dilakukan dengan melibatkan instansi yang kewenangannya terkait dengan

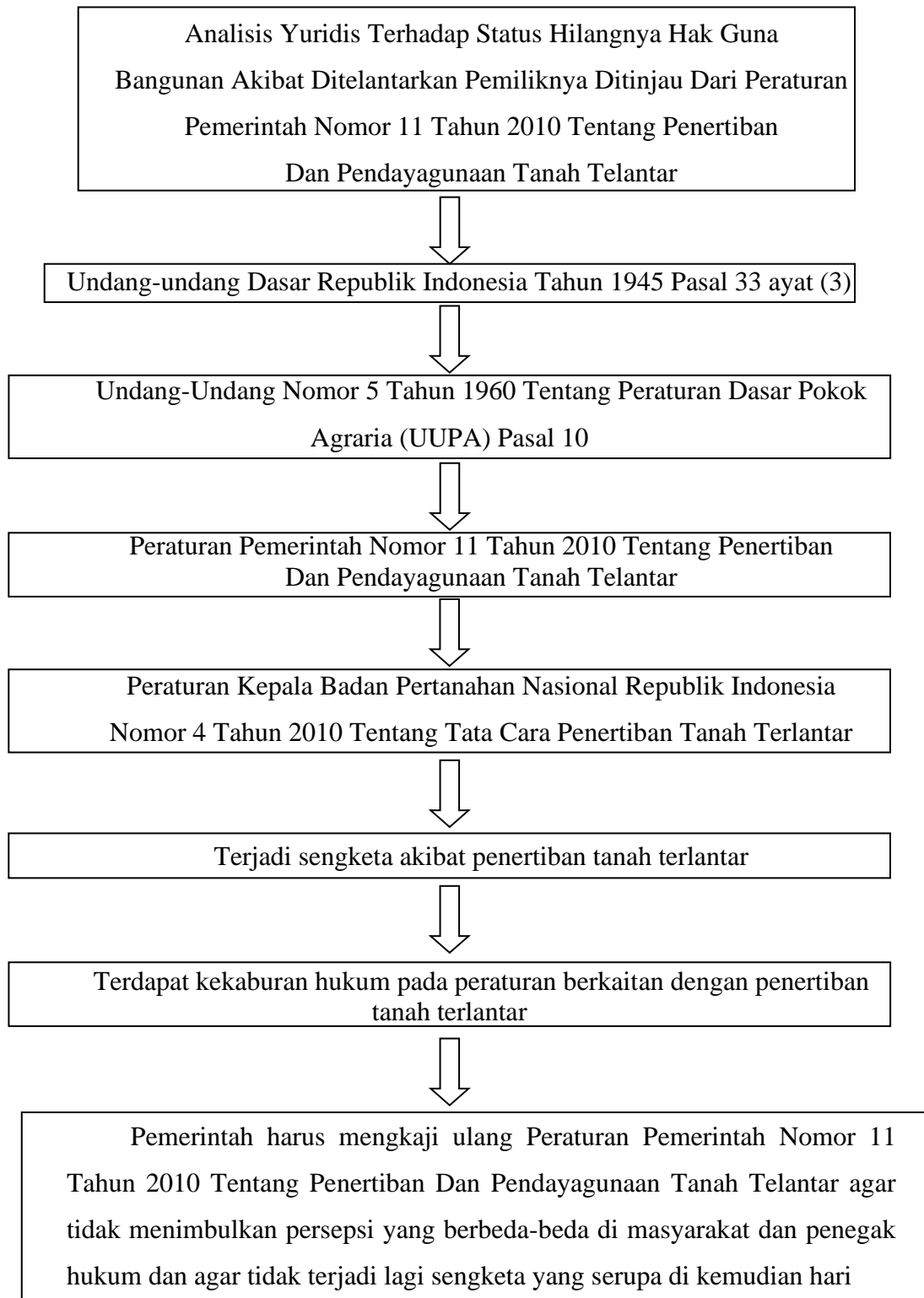


penetapan tanah terlantar. Kedua, pendayagunaan tanah terlantar belum diarahkan untuk menambah dan mengoptimalkan penyediaan lahan pertanian sehingga penertiban tanah terlantar tidak memberikan nilai tambah, atau memperkuat ketahanan pangan di Propinsi Jawa Bara.(Nurlinda, Pujiyati, & Ishak, 2014)

8. Menurut penelitian yang dilakukan oleh saudara Zainal Asikin dengan judul Penyelesaian Konflik Pertanahan Pada Kawasan pariwisata Lombok (Studikasuk Tanah terlantar di Gili trawangan Lombok), Jurnal Dinamika Hukum Vol. 14 No. 2 Mei 2014,ISSN: 1410-0797 (Print), ISSN: 2407-6562 (Online), Vol. 21 JANUARI 2014: 120 – 138. Jurnal ini membahas tentang mengkaji konflik pertanahan yang terjadi di Pulau Lombok khususnya pada tanah terlantar di Daerah Wisata Gili Trawangan yang tidak pernah terselesaikan sejak tahun 1993 sampai saat ini.Konflik pertanahan di Gili Terawangan disebabkan oleh beberapa faktor. Pertama, adanya kebijakan yang salah di bidang pertanahan (khususnya di kawasan wisata); kedua, adanya sikap yang tidak tegas dari pihak Pemerintah Daerah dan Badan Pertanahan dalam penegakan peraturan hukum pertanahan; ketigaa, danya kecemburuan sosial dari masyarakat asli Gili Terawangan sebagai penggarap; keempat pihak pengusaha kurang adanya tanggung jawab pengusaha (yang memperoleh Hak Guna Usaha) kelima, tidak adanya perlindungan hukum bagi Penduduk Asli Gili Terawangan; keenam, sikap arogansi, aparat penegak hukum. Penyelesain konflik pertanahan hanya dapat dilakukan secara tuntas dan menyeluruh, pertama apabila masyarakat yang telah bertahun tahun menempati lokasi tanah

tersebut diberikan kepastian hak untuk mengelola lahan tersebut sehingga memenuhi prinsip kesejahteraan (*welfare*), keadilan (*equity*), pemanfaatan secara optimal (*efficiency*) dan keberlanjutan (*sustainability*). Kedua pemilihan badan usaha yang akan di berikan HGU maupun HGB oleh Pemerintah pada tanah tanah pariwisata harus dilakukan secara selektif dan transparan oleh suatu tim yang independen yang melibatkan seluruh komponen masyarakat dan perguruan tinggi. (Zainal, 2014)

### 2.2.11 Kerangka Pemikiran



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis dan Sifat Penelitian**

Salah satu sifat yang dimiliki manusia adalah adanya keinginan terhadap sesuatu, beranjak dari keinginan tuhanya terhadap sesuatu maka manusia kemudian berusaha mencari tahu dalam dirinya sendiri (bertanya-tanya dalam dirinya), jika diperoleh jawabannya biasanya ingin dikonfirmasi kebenarannya atau jika jawabannya tidak didapatkan dalam dirinya maka kemudian mencari tahu diluar dirinya (pada orang lain), baik secara diam-diam maupun dengan cara yang terang-terangan, bahkan ada secara demonstratif.

Keinginan manusia terhadap sesuatu dapat berupa pengetahuan biasa (*knowledge*) dapat pula berupa pengetahuan ilmiah *science of knowledge* (ilmu pengetahuan), jika yang ingin diketahuinya sekedar sekedar pengetahuan biasa, maka dicari tahunya kepada orang lain (personal) yang dianggap tahu tentang pengetahuan tersebut. Namun jika yang ingin diketahuinya adalah pengetahuan ilmiah, maka dicarinya ilmu pengetahuan itu di bangku sekolah (*study*) secara terstruktur dan berjenjang sampai keperguruan tinggi

Tak kala manusia bermaksud untuk membuktikan kebenaran ilmiah sesuatu pengetahuan yang telah di perolehnya di bangku pendidikan, terutama di tingkat universitas, dan atau bermaksud untuk megembangkan suatu ilmu pengetahuan, atau untuk menjawab suatu problematika sosial dan masyarakat atau menjawab suatu kesenjangan keilmuan dalam relasi teori dan praktek, maka perlu melakukan

riset atau penelitian (*research*), dengan melakukan aktifitas penelitian dengan memilih pendekatan-pendekatan penelitian metode (*methods*) yang sesuai dengan sifat dan karakter objek studi yang akan diteliti.(Qamar et al., 2017)

Perlu ditegaskan bahwa ada perbedaan antara pengertian metodologi (*methodology*) dengan pengertian metode (*methos*) penelitian.

Metode dalam arti umum adalah studi yang logis dan sistematis tentang prinsip-prinsip yang mengarahkan penelitian ilmiah. Dengan demikian metodologi (*methodology*) dimaksudkan sebagai asas-asas umum penelitian, bukan sebagai metode (*Methos*) penelitian atau cara-cara untuk melakukan penelitian.

Metode dalam arti asas-asas umum atau atau prinsip-prinsip dasar penelitian, intinya terdiri dari:

1. Masalah penelitian
2. Tujuan penelitian
3. Tinjauan pustaka (kerangka teori)
4. Hipotesis jika diperlukan
5. Cara penelitian

Desain atau cara (*methos*) kerja penelitian, intinya terdiri dari:

1. Bahan penelitian
2. Alat penelitian
3. Jalanya penelitian
4. Variable penelitian
5. Analisis hasil penelitian

Penelitian hukum (*research of law/legal research*) di Indonesia secara doctrinal, biasanya dikategorikan ke dalam dua tipe, sebagai berikut:

1. Tipe hukum doktrinal atau normatif, dan
2. Tipe hukum penelitian empiris atau sosiologis.

Kedua model atau tipe penelitian hukum itu, berbeda sifatnya, sehingga berbeda pula instrument pendekatan (cara kerja) yang dilakukan oleh pelaksanaan peneliti. Seorang calon peneliti pada penelitian hukum doctrinal atau normative, sebelum menyusun desain atau rancangan penelitiannya sebagai mana biasa disebut proposal penelitian, maka terlebih dahulu harus mempersiapkan koseptual yang didukung dari sumber bahan-bahan hukum dalam arti luas:

1. Asa-asa hukum
2. Kaidah-kaidah hukum
3. Peraturan perundang-undangan
4. Teori-teori hukum
5. Doktrin dan ajaran-ajaran hukum
6. Ensiklopedia hukum
7. Kamus-kamus hukum
8. Literature-literatur hukum.

Bahan-bahan hukum tersebut, diinventarisasi secara sistematis, dipolarisasi, dikategorisasi, dan di kelompokkan sesuai dengan sifat-sifat dan karakter masing-masing. Dikotomi penelitian hukum di Indonesia kedalam penelitian hukum normatif dan sosiologis, tidak di jumpai di Negara-negara penganut *civil law system* dan maupun di Negara penganut *common law system*. (Qamar et al., 2017)

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif. Dengan menelaah ketentuan perundang-undangan yang berlaku secara positif di Indonesia terutama Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah. Penelitian hukum normatif (*normatif legal research*) seringkali disebut sebagai penelitian doktrinal, yaitu: penelitian yang objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka.

Dalam kaitannya dengan penelitian normatif, dapat digunakan beberapa pendekatan, yaitu:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
2. Pendekatan konsep (*conceptual approach*);
3. Pendekatan analitis (*analytical approach*);
4. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*);
5. Pendekatan historis (*historical approach*);
6. Pendekatan filsafat (*philosophical approach*); dan
7. Pendekatan kasus (*case approach*).

Cara pendekatan tersebut dapat digabung sehingga dalam suatu penelitian hukum normatif dapat saja menggunakan dua atau lebih pendekatan yang sesuai, misalnya pendekatan perundang-undangan, pendekatan historis, dan pendekatan perbandingan. Untuk ini Campbell dan Glasson mengingatkan: *There is no single technique that is magically "right" for all problem*. Namun ada satu hal yang pasti ialah dalam suatu penelitian hukum normatif, adalah penggunaan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). (Diantah, 2017)

## **3.2 Metode Pengumpulan Data**

### **3.2.1 Jenis Data**

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder. Data dalam penulisan ini adalah data sekunder, yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Dari bahan hukum sekunder tersebut mencakup tiga bagian, yaitu: (Diantah, 2017)

#### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

- a. Norma atau kaedah dasar, yakni Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Peraturan Dasar
  - i. Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945
  - ii. Ketetapan- ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Peraturan Perundang-Undangan
  - i. Undang-undang dan peraturan yang setaraf
  - ii. Peraturan pemerintah dan peraturan yang setaraf



- iii. Keputusan Presiden dan peraturan yang setaraf
  - iv. Keputusan Menteri dan peraturan yang setaraf
  - v. Peraturan-peraturan daerah;
- d. Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, seperti misalnya hukum adat;
  - e. Yurisprudensi;
  - f. Traktat;

Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku, seperti misalnya, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang dapat mendukung dalam penelitian ini.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

## 3. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya (Diantah, 2017)

### **3.2.2 Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka, yaitu suatu cara pengumpulan data dengan melakukan penelusuran dan menelaah bahan pustaka (literatur, hasil penelitian, majalah ilmiah, buletin ilmiah, jurnal ilmiah dsb).

### 3.2.3 Metode Analisis Data

Untuk menganalisis data yang diperoleh, akan digunakan metode analisis normatif, merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Norma hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan (*legal facts*) yang dipakai sebagai premis minor dan melalui proses silogisme akan diperoleh kesimpulan (*conclusion*) terhadap permasalahannya. Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan tentunya dapat diinformasikan kepada orang lain.

Sugiyono dalam bukunya Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D menyimpulkan pengertian analisis data sebagai suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain, dalam penelitian ini, pengolahan data yang penulis terapkan adalah membuat sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis, yakni membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk mempermudah pekerjaan penulis dalam melakukan analisis. Dalam melakukan pekerjaan analisis dimaksud, penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk selanjutnya melakukan pembahasan, pemeriksaan, dan pengelompokan kedalam bagian-bagian tertentu yang kemudian

diolah menjadi data informasi dan disusun serta kemudian disajikan dalam bentuk penulisan hukum.

Dalam rangka menjawab isu-isu hukum yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dengan demikian, penulis menggunakan analisa kualitatif, di mana data dianalisis dengan metode deskriptif analisis. Metode ini digunakan dengan tujuan menggambarkan secara obyektif terhadap analisis Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Mengingat penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang memusatkan perhatian pada data sekunder, maka pengumpulan data utama ditempuh dengan melakukan penelitian kepustakaan dan studi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, menganalisis data dan menarik kesimpulan dengan menggunakan logika berfikir deduktif induktif yaitu menarik kesimpulan dari hal yang umum kepada hal yang khusus.