

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang menjadi kebutuhan dasar manusia untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Manusia dalam menjalani setiap kegiatan sehari-hari akan selalu berhubungan dengan tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung. Indonesia sebagai negara agraris dimana mayoritas penduduknya mayoritas memiliki mata pencaharian di bidang pertanian, mempunyai arti penting bagi keberadaan dan ketersediaan tanah.

Kendala yang dihadapi yakni terkait dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, sedangkan ketersediaan tanah menjadi semakin terbatas. Karena terbatasnya tanah yang tersedia dan kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dengan sendirinya akan menimbulkan benturan-benturan kepentingan akan tanah, yang berakibat akan menimbulkan permasalahan atas tanah. Karenanya oleh pemerintah kebijaksanaan mengenai tanah ini diatur dalam berbagai ketentuan perundang-undangan.

Fungsi tanah di negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”) yang berbunyi, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”¹ Agar bumi, air, dan ruang angkasa dapat berfungsi dengan baik dan tepat, maka pemanfaatannya perlu diatur dengan undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria.²

Pengertian tanah dalam artian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas,

¹ Indonesia (a), *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 33 ayat (3).

² Suardi, *Hukum Agraria*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2005), hal. 1 – 2

berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, akan tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.³

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴

Negara selaku organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi diberikan amanat serta kewenangan untuk mengatur serta mengelola tanah secara maksimal, dan berusaha menyelenggarakan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya guna mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Kewenangan negara dalam mengatur pemanfaatan tanah atas hak-hak perorangan dalam penggunaan tanah salah satunya adalah melalui Hak Guna Bangunan (HGB). Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan di sini adalah Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut “PP No. 40 Tahun 1996”), secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.⁵

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan

³ Sahnian, *Hukum Agraria Indonesia*, Ed. Revisi, (Malang: Setara Press, 2018), hal. 6 – 7

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak atas Tanah*, Ed. 1, cet. 2, (Jakarta: Prenada Media, 2006), hal. 10 – 11.

⁵ *Ibid.*, hal. 105 – 106.

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.⁶

Menurut Pasal 36 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa, “Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.”. Hal ini berarti dengan ditelantarkannya tanah atas suatu hak atas tanah tertentu, mengakibatkan pengelolaan tanah tersebut beralih ke pangkuan Negara dan berstatus sebagai tanah negara. Sehingga, pemilik hak atas tanah yang sebelumnya harus mengembalikan tanah tersebut kepada Negara dalam keadaan kosong. Dalam hal tanah berstatus Hak Guna Bangunan dan hak pakai atas tanah negara, maka pengembalian tanah ke Negara harus dalam keadaan kosong (Pasal 37 dan 57 PP No. 40 Tahun 1996).

Tanah selain mempunyai fungsi bagi pemegang haknya, juga memiliki fungsi bagi masyarakat yang disebut juga dengan istilah fungsi sosial. Sehingga dalam penggunaan tanah harus memperhatikan dua kepentingan, yaitu pemegang hak dan kepentingan masyarakat atau sosial. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi agar tercapai tujuan kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi masyarakat. Tanah yang dikelola tidak boleh menimbulkan kerugian bagi masyarakat demi terwujudnya keadilan dan kemakmuran bagi masyarakat.

Pemegang tanah harus berperan secara aktif dalam mengelola, menggunakan, serta memanfaatkan dan mengusahakan tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUPA. Menggunakan, memanfaatkan, mengusahakan serta mengelola hak atas tanah merupakan suatu bentuk kewajiban yang harus dilaksanakan bagi setiap pemegang hak atas tanah baik itu perseorangan maupun badan hukum.

Konsekuensi hukum dengan tidak dipergunakannya tanah sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, sehingga tidak memberikan manfaat bagi masyarakat dan Negara, dapat dikategorikan sebagai tanah yang ditelantarkan. Hal ini selaras dengan Penjelasan Pasal 27 UUPA.

⁶ Suardi, *op.cit*, hal. 43

Hukum Islam mengenal lembaga tanah terlantar yang disebut dengan *ardh almawaat*. Secara etimologis, *ardh* berarti “bumi”, tanah, daratan (lawan lautan). Sedangkan *mawaat*, berasal dari kata “*mawaatun, yamutu, mata*” artinya sunyi dari perkampungan dan penduduk, tidak ada ruh padanya, tidak ada penduduk atau tidak pernah dimanfaatkan orang. Apabila keduanya dirangkaikan “*ardh al-mawaat*” maka secara lugat artinya adalah bumi mati atau tanah mati.⁷

Ada dua kriteria penentu tanah *mawat* menurut Hukum Islam. Pertama, tanah bersangkutan tidak pernah dimiliki dan tidak pernah diusahakan oleh seseorang (harta mubah). Kedua, tanah yang pernah diusahakan oleh seseorang, tetapi kemudian tanah tersebut ditinggalkan. Tanah-tanah yang demikian, kriteria penentunya mengikuti amalan *iqta'* dan *tahjiir* yakni adanya jangka waktu tertentu selama tiga tahun.⁸

Saat ini, banyak kasus-kasus di Indonesia terkait dengan penelantaran tanah. Para pemegang hak atas tanah masih banyak yang tidak mengelola dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukan dan tujuan awal diberikannya hak atas tanah tersebut kepada mereka. Sehingga, muncul keadaan-keadaan tanah yang berpotensi untuk menjadi objek tanah terlantar. Salah satu kasus penelantaran tanah terjadi di Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur atas tanah seluas ± 153,6590 Ha yang dikuasai oleh PT. Mojokerto Industrial Park.

PT. Mojokerto Industrial Park merupakan badan usaha berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang berkedudukan di Desa Sadartengah, Kecamatan Mojoanyar (dahulu Kecamatan Bangsal), Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur. Perusahaan tersebut menguasai sebidang tanah seluas ± 153,6590 Ha dengan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang di antaranya berlokasi di Desa Kepuhanyar, Kecamatan Mojoanyar, Kabupaten Mojokerto. PT. Mojokerto Industrial Park memiliki sertifikat HGB yang diterbitkan sejak tahun 1996 sampai dengan 2004, dan mengelola tanah tersebut untuk pembangunan kawasan industri.

⁷ Ria Fitri, “Tinjauan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hukum Islam”, *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 12, No. 55. Desember 2011. hal. 6.

⁸ *Ibid.*, hal. 9.

Namun, hingga tahun 2010, tidak nampak kegiatan pembangunan maupun kegiatan operasional apapun dari PT. Mojokerto Industrial Park. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto Provinsi Jawa Timur melaporkan bahwa pada tahun 2010, tanah atas Hak Guna Bangunan yang dikuasai oleh PT. Mojokerto Industrial Park tidak nampak kegiatan pembangunan fisik untuk industri maupun fasilitas lainnya. Tanah tersebut dilaporkan masih berbentuk tanah pertanian yang ditanami padi dan penggunaannya berdasarkan sewa.

Pada Maret 2013, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia menerbitkan sebanyak 44 (empat puluh empat) Surat Keputusan BPN RI No. 15/PTT-HGU/BPN RI/2013 sampai dengan No. 58/PTT-HGU/BPN RI/2013 tentang “Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari Hak Guna Bangunan Nomor 3–10/Sadartengah, Nomor 1–5/Gebangmalang, Nomor 4–33 dan Nomor 37/Kepuhanyar, atas nama PT. Mojokerto Industrial Park”. Hal ini berakibat pada hilangnya kepemilikan tanah berstatus HGB tersebut yang semula berada di bawah kelola PT. Mojokerto Industrial Park. Secara hukum, PT. Mojokerto Industrial Park sudah tidak lagi memiliki legalitas untuk mengklaim penguasaan atas tanahnya. Status penguasaan tanah secara penuh dikembalikan kepada penguasaan negara atau pemerintah.

Pada April 2013, PT. Mojokerto Industrial Park menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur selaku Panitia C Identifikasi dan Penelitian Tanah Terlantar, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto Provinsi Jawa Timur ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Objek yang diperkarakan antara lain berupa 44 Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 15/PTT-HGB/BPN RI/2013 sampai dengan No. 58/PTT-HGB/BPN RI/2013, tanggal 18 Maret 2013, tentang “Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari Hak Guna Bangunan”.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai Tergugat I, dalam surat jawabannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara, menuturkan bahwa PT. Mojokerto Industrial Park telah menguasai dan memperoleh Hak Guna

Bangunan selama kurun waktu selama ± 15 tahun. Namun, perusahaan tersebut ternyata tidak melakukan pengelolaan, pemanfaatan, pengusahaan, dan penggunaan lahan sesuai dengan maksud, peruntukkan, sifat dan tujuan pemberian hak. PT. Mojokerto Industrial Park selaku pemegang hak dianggap tidak memanfaatkan tanah dengan baik dan menelantarkan tanah yang dikuasainya.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur telah memberikan peringatan sebanyak tiga kali kepada PT. Mojokerto Industrial Park agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan telah mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian Hak Guna Bangunan. Pada akhir Peringatan I, II, dan III, diketahui bahwa PT. Mojokerto Industrial Park baru memanfaatkan tanah seluas ± 1 hektar saja dari jumlah keseluruhan. Sehingga, terdapat $\pm 152,6590$ hektar yang ditelantarkan dan tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

Pada Pengadilan tingkat pertama yakni Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, perkara Nomor 62/G/2013/PTUN.SBY., Majelis Hakim mengabulkan tuntutan PT. Mojokerto Industrial Park (Penggugat) terhadap Kepala Badan Pertanahan Nasional (Tergugat I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto Provinsi Jawa Timur (Tergugat III). Dalam pertimbangan Hakim, Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan mengandung cacat yuridis dari aspek prosedural formal sehingga surat penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh BPN harus dibatalkan.

Di tingkat banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam perkara Nomor 01/B/2014/PT.TUN.SBY., menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Sebab, Para Pembanding yakni Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur tidak mengajukan memori banding, sehingga Hakim tidak dapat mengetahui alasan permohonan bandingnya.

Di tingkat kasasi, Majelis Hakim Mahkamah Agung justru berpendapat bahwa PT. Mojokerto Industrial Park (Termohon Kasasi) telah menelantarkan tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan tersebut. Dalam pertimbangan hukum, Majelis Hakim mengutarakan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan yang

diterbitkan antara Tahun 1996 hingga 2004 itu baru dimanfaatkan oleh Termohon Kasasi sampai dengan Tahun 2010 hanya ± 1 Ha dari luas keseluruhan $\pm 152,6590$ Ha yang diberikan. Sehingga, PT. Mojokerto Industrial Park dinyatakan telah menelantarkan tanah sengketa.

Kemudian, PT. Mojokerto Industrial Park mengajukan permohonan peninjauan kembali dengan bukti-bukti baru (*novum*) berupa Akta-Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dari Tahun 1993 hingga 1995. Namun, Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa alat bukti yang diajukan yakni Akta Pengikatan Jual Beli Tahun 1995 dan Akta Perjanjian Jual Beli Tahun 1995 dianggap tidak bersifat menentukan. Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan perkara adalah terbitnya objek sengketa berupa Keputusan tentang Penetapan Tanah Terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan atas nama PT. Mojokerto Industrial Park, bukan mengenai asal usul tanahnya.

Dengan dibacakan Putusan Peninjauan Kembali, maka tanah sengketa seluas $\pm 152,6590$ Ha yang ditelantarkan oleh PT. Mojokerto Industrial Park dinyatakan harus kembali berada di bawah penguasaan Negara Republik Indonesia.

Adanya perbedaan pendapat antara Majelis Hakim pada upaya hukum tingkat peninjauan kembali dan kasasi, dengan Majelis Hakim pada upaya hukum tingkat pertama dan banding, menimbulkan rasa ingin tahu penulis untuk menganalisis pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara penetapan tanah terlantar berdasarkan Putusan Nomor 90 PK/TUN/2016 mengenai prosedural penetapan tanah terlantar atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan dalam aturan hukum di Indonesia. Selain itu, penulis juga ingin mengkaji lebih dalam mengenai pemenuhan unsur-unsur dalam proses penetapan tanah terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan atas PT. Mojokerto Industrial Park. Hal-hal tersebut mendasari penulis untuk menuliskan skripsi dengan Judul “Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari Hak Guna Bangunan: Studi Putusan Nomor 90 PK/TUN/2016”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang ingin dibahas antara lain:

1. Bagaimana pemenuhan unsur-unsur dalam proses penetapan tanah terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan atas PT. Mojokerto Industrial Park?
2. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam perkara penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Bangunan berdasarkan Putusan Nomor 90 PK/TUN/2016?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap penetapan tanah terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan PT. Mojokerto Industrial Park?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah:

- a. Untuk menganalisis bagaimanakah pemenuhan unsur-unsur dalam proses penetapan tanah terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan atas PT. Mojokerto Industrial Park;
- b. Untuk menganalisis bagaimanakah pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Bangunan berdasarkan Putusan Nomor 90 PK/TUN/2016;
- c. Untuk menganalisis bagaimanakah tinjauan hukum islam terhadap tanah terlantar.

2. Manfaat Penelitian

a. Secara Teoritis

Dalam hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman tambahan kepada para akademisi, mahasiswa, serta masyarakat pada umumnya, terkait penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Bangunan.

b. Secara Praktis

Dalam hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan terhadap penegak hukum dan masyarakat dalam menyelesaikan masalah hukum khususnya mengenai sengketa penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Bangunan.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan diteliti.⁹ Kerangka konseptual disusun sebagai perkiraan teoritis dari hasil yang akan dicapai setelah dianalisis secara kritis.¹⁰ Kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tanah yang diindikasikan terlantar adalah tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian.¹¹
2. 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 dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.¹²
3. Penertiban tanah terlantar adalah proses penataan kembali tanah terlantar agar dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin untuk kepentingan masyarakat dan negara.¹³
4. Penetapan tanah terlantar adalah keputusan yang ditetapkan oleh Kepala terhadap tanah yang terindikasikan terlantar menjadi tanah terlantar.¹⁴

⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hal. 47

¹⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, cet. 1, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 93

¹¹ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar*, Nomor 4 Tahun 2010, Pasal 1 angka 5.

¹² Badan Pertanahan Nasional, *loc.cit.*, Pasal 1 angka 6.

¹³ Badan Pertanahan Nasional, *loc.cit.*, Pasal 1 angka 7.

¹⁴ Badan Pertanahan Nasional, *loc.cit.*, Pasal 1 angka 8.

5. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.¹⁵

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penyusunan karya tulis ilmiah ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹⁶ Apabila yang diteliti adalah putusan hakim itu sendiri sebagai norma hukum yang berkekuatan hukum mengikat hanya kepada para pihak (*inter partes*), dapat digolongkan ke dalam penelitian hukum normatif karena yang dikaji adalah asas-asas hukum atau doktrin-doktrin hukum yang dijadikan dasar pertimbangan (*ratio decidendi*) untuk sampai pada amar putusan (*obiter dicta*) yang logis.¹⁷

2. 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.¹⁸ Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang mencakup:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.¹⁹

Bahan yang digunakan dalam bahan hukum primer penelitian ini antara lain:

¹⁵ Indonesia (b), *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 Nomor 104, TLN Nomor 2043, Pasal 35 Ayat (1).

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet. 4, (Jakarta: Rajawali Pers, 1995), hal. 13

¹⁷ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 95

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit.*, hal. 12

¹⁹ *Ibid.*, hal. 13

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 2) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
 - 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
 - 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar;
 - 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar;
 - 8) Putusan Mahkamah Agung Nomor 90 K/TUN/2016.
- b. Bahan hukum sekunder**, yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.²⁰ Bahan yang digunakan dalam bahan hukum sekunder penelitian ini adalah buku-buku teks hukum, jurnal-jurnal hukum, dan hasil penelitian berbentuk skripsi dan tesis.
- c. Bahan hukum tersier**, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.²¹ Bahan yang digunakan dalam bahan hukum sekunder

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

penelitian ini adalah sumber dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum dan situs-situs internet.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum normatif atau kepustakaan, teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.²² Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan penelusuran bahan hukum melalui buku-buku, jurnal, hasil penelitian berbentuk skripsi dan tesis, serta melalui media internet. Data-data tersebut kemudian digunakan sebagai alat untuk menganalisis sengketa penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Bangunan.

4. Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Analisis kualitatif dipergunakan dalam penelitian-penelitian yang sifatnya eksplanatoris, yakni dalam penelitian hukum normatif.²³ Penelitian kualitatif lebih banyak ditujukan pada pembentukan teori substantif. Analisis yang digunakan dalam penelitian kualitatif lebih bersifat deskriptif-analisis yang berarti interpretasi terhadap isi dibuat dan disusun secara sistematis atau menyeluruh dan sistematis.²⁴ Analisis normatif terutama mempergunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitiannya.²⁵ Data yang diperoleh kemudian dianalisis untuk menemukan fakta-fakta hukum yang berkaitan dengan penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Bangunan.

²² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *op.cit.*, hal. 160

²³ Suratman dan Phillips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, cet. 1, (Bandung: Alfabeta, 2013), hal. 146.

²⁴ Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, cet. 1, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), hal. 91 – 92

²⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *op.cit.*, hal. 166

F. Sistematika Penulisan

Agar mendapatkan suatu gambaran mengenai arah dan ruang lingkupnya, maka sistematika penulisan skripsi ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

- BAB I** Pendahuluan yang membahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- BAB II** Tinjauan Pustaka membahas tentang gambaran secara umum mengenai hak menguasai negara atas tanah, Hak Guna Bangunan dan tanah terlantar.
- BAB III** Hasil Penelitian membahas tentang uraian jawaban atas rumusan masalah, yaitu pemenuhan unsur-unsur dalam proses penetapan tanah terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan dan pertimbangan Hakim dalam perkara penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Bangunan berdasarkan Putusan Nomor 90 PK/TUN/2016.
- BAB IV** Uraian mengenai pandangan Islam mengenai penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Bangunan PT. Mojokerto Industrial Park.
- BAB V** Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.