

**PENOLAKAN PERPANJANGAN HAK GUNA USAHA PT. HASIL BUMI
INDONESIA (ANALISIS KEPUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA
NEGARA NOMOR 60/G.TUN/2002/P.TUN.MKS)**



Oleh

**ASTAN TASRUM
B 111 02 110**



SKRIPSI

**Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi Sarjana
dalam Program Kekhususan Hukum Perdata
Program Studi Ilmu Hukum**

Pada

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
M A K A S S A R**

**NOVEMBER
2009**

PENGESAHAN SKRIPSI

Penolakan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Hasil Bumi
Indonesia (Analisis Keputusan Pengadilan Tata Usaha
Negara Nomor 60/G. TUN/2002/P.TUN.Mks)

Disusun dan diajukan oleh

ASTAN TASRUM B 111 02 110

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Kekhususan
Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum,
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Tanggal 22 Desember 2009 dan dinyatakan diterima

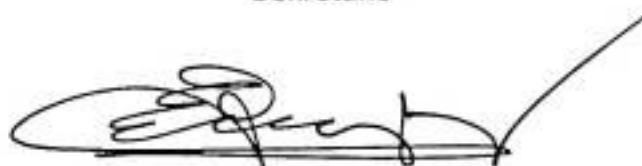
Panitia Ujian

Ketua,



Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H.
Nip: 19671231 199103 2002

Sekretaris



Kahar Lahae, S.H., M.H.
Nip: 19661231 199002 1001

A.n. Dekan
Pembantu Dekan I,



Prof. Dr. Muh. Guntur, S.H., M.H.
Nip: 19650708 199002 1001

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan skripsi mahasiswa:

Nama : Astan Tasrum
Nomor Induk : B 111 02 110
Bagian : Hukum Perdata
Judul skripsi : Penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha PT.
Hasil Bumi Indonesia (Analisis Keputusan
Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor
60/G.TUN/2002/P.TUN.Mks)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi

Makassar, 12 November 2009

Dekan



Prof. Dr. H. Syamsul Bachri, SH, MS

Nid. 195404211981031003

PERSETUJUAN PEMBIMBING



Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa

Nama : Astan Tasrum
Nomor Induk : B 111 02 110
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul skripsi : Penolakan Perpanjangan Hak Guna
Usaha PT. Hasil Bumi Indonesia
(Analisis Keputusan Pengadilan Tata
Usaha Negara Nomor
60/G.TUN/2002/P.TUN.Mks)

Telah diperiksa dan disetujui untuk di ajukan dalam ujian skripsi

Makassar, November 2009

Pembimbing I,

Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H.
Nip:19671231 199103 2002

Pembimbing II,

Kahar Lahae, S.H., M.H.
Nip:19661231 199002 1001

ABSTRAK

Astan Tasrum (B 111 02 110) dengan judul skripsi **“Penolakan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Hasil Bumi Indonesia (Analisis Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 60/G.TUN/2002/P.TUN.Mks)”** dibimbing oleh **Farida Patittingi** sebagai pembimbing I dan **Kahar Lahae** sebagai pembimbing II).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pertimbangan penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia oleh Pemerintah Kota Palopo; serta untuk mengetahui alasan pertimbangan hakim dalam memutus perkara.

Penelitian ini dilakukan, perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, perpustakaan pusat Universitas Hasanuddin. Untuk mencapai tujuan tersebut penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian studi kepustakaan dengan melakukan mengambil data yang diperoleh dan dikumpul kemudian diolah dan dianalisis secara deskriptif.

Temuan yang diperoleh dari penelitian ini antara lain: adalah **a.** Pertimbangan penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia oleh Bupati Luwu (sekarang walikota Palopo) melalui surat keputusan adalah agar lahan eks HGU diperuntukkan untuk penyanggah kota palopo yang berfungsi sebagai areal perlindungan berlangsungnya fungsi ekosistem dan penyanggah kehidupan, sarana pengaman lingkungan hidup perkotaan terhadap berbagai macam pencemaran, sebagai tempat perlindungan plasma nutfah dan sebagai sarana untuk mempengaruhi dan memperbaiki iklim micro (micro climate), pengatur dan pengaman fungsi hidrologis/tata air, sarana penelitian dan pendidikan membentuk kesadaran lingkungan masyarakat. **b.** Pertimbangan hakim dalam memutus penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha oleh PT Hasil Bumi Indonesia: Bahwa gugatan PT Hasil Bumi Indonesia terhadap Badan Pertanahan Nasional Tingkat Provinsi dan Kabupaten salah alamat disebabkan karena yang berhak memperpanjang HGU lebih dari 200 ha adalah Menteri Agraria, bahwa surat Keputusan Bupati tentang penolakan HGU PT Hasil Bumi Indonesia tidak sah karena diterbitkan oleh pejabat yang tidak berwenang.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr wb,

Tiada kata yang pantas penulis ucapkan kecuali puji syukur kepada Tuhan YME atas berkat dan penyertaanNya sehingga penyusunan skripsi ini dapat dirampungkan. Berbagai upaya telah dilakukan untuk kesempurnaan skripsi ini, namun penulis menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan didalamnya. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritikan atau saran-saran yang sifatnya membangun untuk peningkatan penulis di masa yang akan datang.

Dalam penyusunan skripsi ini, Penulis banyak menemui hambatan dan tantangan baik yang sifatnya ekstern dan intern. Hanya dengan modal semangat dan keyakinan yang teguh dengan dilandasi usaha dan berdoa maka kendala-kendala tersebut dapat Penulis atasi dengan baik. Keterbatasan Penulis sebagai manusia biasa sehingga penyusunan skripsi ini masih banyak kesalahan dan masih jauh dari kesempurnaan sebagai suatu karya ilmiah. Oleh karena itu, Penulis sangat mengharapkan partisipasi aktif dari semua pihak berupa saran dan kritik yang bersifat membangun demi penyempurnaannya dimasa mendatang.

Terima kasih yang sedalam-dalamnya penulis haturkan dan sembah sujud kepada kedua orang tua saya **Ayahanda Tasrum S.sos** dan **Ibunda Ratna Pawindu S.sos** yang telah mendidik, membesarkan serta mengiringi setiap langkah penulis dengan do'a serta restunya yang tulus. Kepada saudara-saudariku, Andri Tasrum, Abdyaskar Tasrum, Apriyanto Tasrum, Asbudiarno Tasrum, Mirwono Tasrum, Anugrahayu Tasrum, dan seluruh keluarga besarku atas segala do'a serta restunya yang tulus.

Pada kesempatan ini penulis menghaturkan banyak terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr.dr Idrus A.Paturusi selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Prof. Dr. H. Syamsul Bachri ,SH ,MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.H. selaku Pembimbing I dan Kahar Lahae, S.H,M.H selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing penulis dan dengan sabar dan penuh tanggung jawab memberikan petunjuk yang sangat bernilai bagi penulis.
4. Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak memberi ilmu yang sangat berharga bagi penulis.
5. Kepala Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Beserta jajarannya yang memberikan informasi terhadap penulisan skripsi ini.



6. Kepala UPT Perpustakaan Universitas Hasanuddin beserta jajarannya yang telah banyak membantu penelitian skripsi ini.
7. Bapak Kasong S.H. yang telah banyak memberikan informasi untuk penyelesaian penulisan skripsi ini
8. Teman teman Residivis 02 yang tak lelah dan tak bosan menemani detik- detik terahirku yaitu: Haedir, Wahyuddin Ridwan S.H., Hafid Zamawi S.H., Junaedi S.H., Yarsin Gau S.H., Andhar S.H., Awaluddin S.H., Ronny Setiawan S.H., Herianto S.H., dan semuanya yang tidak dapat saya tulis satu - persatu.
9. Teman teman Pondok Reski 1, Pondok Krakatau, G 4 All crew yang masih setia menemani dan tak lupa kuucapkan banyak terima kasih atas dukungannya selama ini
10. Temanku yang berjuang bersama dalam menghadapi penyelesaian study.
11. Teman – teman KKN Reguler Gelombang 74 Desa Pana Kecamatan Alla Kabupaten Enrekang (Muh. Safir S.pik., Jeanny Monique S.kom., Chandra, Ema)
12. Untuk " Seseorang " yang tak bosan dan jenuh menceramahiku di saat-saat terakhir,
13. Segenap pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu – persatu atas bantuan, dukungan, kerjasama, dan semangat yang sangat berharga bagi penulis..

Semoga Allah SWT membalas budi baik semua yang telah penulis sebutkan diatas. Skripsi ini tentu banyak kekurangan-kekurangan. Oleh karena itu, saran dan kritikan senantiasa penulis harapkan demi perbaikan di masa akan datang. Harapan penulis, kiranya skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada pembacanya. Amin

Makassar, November 2009

Penulis

D. Analisis Data	28
BAB IV PEMBAHASAN	
A. Pertimbangan Penolakan Perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) PT Hasil Bumi Indonesia Oleh Pemerintah Kota Palopo.....	29
1. Sekilas Tentang PT Hasil Bumi Indonesia.....	29
2. Alasan Pemerintah Kota Palopo Menolak Perpanjangan Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia.....	33
B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Penolakan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia.....	36
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	50
B. Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan hukum, semua tindakan-tindakan dan perilaku masyarakat dan Pemerintah harus berdasar pada peraturan hukum yang berlaku.

Untuk itu, Negara Indonesia membuat berbagai peraturan-peraturan hukum untuk menjamin terciptanya salah satu tujuan hukum yaitu kepastian hukum. Namun demikian menurut Achmad Ali (2002: 72-73) bahwa tujuan hukum untuk menjamin efektifitas hukum. Negara tidak hanya membuat peraturan dalam bentuk materil saja (peraturan dimana kita menemukan hukum), tapi juga membuat sebuah peraturan untuk menegakkannya dalam bentuk hukum formil.

Salah peraturan dalam bentuk peraturan materil adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang salah satu aturannya mengatur tentang peruntukan tanah yang dimiliki oleh Pemerintah dalam bentuk Hak Guna Usaha.

Tidak hanya itu, peraturan pokok mengenai keagrariaan diatas kemudian dilengkapi dengan peraturan-peraturan tambahan, baik itu dalam

bentuk undang-undang yang mengatur secara khusus, maupun peraturan perundang-undangan dibawahnya.

Namun demikian, persoalan keagrariaan dinegeri ini tidak kunjung usai, pengadilan-pengadilan baik itu pengadilan negeri maupun pengadilan tata usaha Negara di Indonesia masih didominasi oleh kasus-kasus keagrariaan khususnya kasus yang menyangkut kepemilikan tanah.

Kasus tersebut melibatkan Francois Samuel Peter Tomaso, BBA sebagai Penggugat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan Sebagai Tergugat Pertama, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kabupaten Luwu sebagai Tergugat kedua, dan Bupati Kabupaten Luwu Sebagai Tergugat Ketiga.

Pengadilan Tata Usaha Negara dalam putusan nomor 60/G. TUN/2002/P. TUN Mks. Memutuskan sebagian dari tuntutan penggugat. Dalam point 2 tersebut diatas dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan untuk memproses permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Hasil Bumi Indonesia, sementara dalam Pasal 8 Bagian Kedua Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah menyatakan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Provinsi memberi Keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 HA (hekto are)

Sementara menurut laporan kajian dampak lingkungan Hak Guna Usaha PT. Hasil Bumi Indonesia-Buntu Marannu di Desa Battang kecamatan Tellu Wanua Kota Palopo yang disusun oleh Tim BAPEDALDA Propinsi Sulawesi-Selatan menyatakan bahwa luas tanah yang dari lokasi Hak Guna Usaha tersebut adalah seluas 495 HA.

Hal inilah yang menarik bagi penulis untuk melakukan penelitian terhadap putusan pengadilan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul :

“Penolakan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Hasil Bumi Indonesia (Analisis Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 60/G.TUN/2002/P.TUN.Mks)”



A. Rumusan Masalah

Untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas dan melebar, maka dalam karya ilmiah hukum ini penulis hanya akan melakukan pembahasan dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Sejauh mana pertimbangan penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Hasil Bumi Indonesia oleh Pemerintah Kota Palopo ?
2. Apa alasan pertimbangan Hakim dalam memutus perkara tersebut ?

B. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini ada beberapa tujuan yang hendak dicapai, yaitu antara lain :

1. Mengetahui pertimbangan penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha PT. Hasil Bumi Indonesia oleh Pemerintah Kota Palopo ?
2. Mengetahui alasan pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut ?

Sedangkan penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat atau kegunaan sebagai berikut :

1. Secara akademis,

Secara akademis diharapkan karya tulis ilmiah hukum ini dapat memberikan masukan atau kontribusi secara teoritis bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya disiplin Ilmu Hukum Perdata.

2. Secara praktis,

Secara praktis diharapkan karya tulis ilmiah hukum ini dapat memberi masukan bagi instansi pemerintah khususnya pemerintah kota/daerah dalam pengambilan kebijakan khususnya terkait dengan judul penelitian penulis, juga diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi hakim dalam memutus sebuah perkara.

BAB II

Tinjauan Pustaka

A. Hak-Hak Atas Tanah

1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Urip Santoso (2005: 87) menyatakan bahwa dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "atas dasar menguasai dari negara atas tanah 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-orang lain serta badan-badan hukum".

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo (1988: 4-45) wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu:

1. wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekadar

diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat 2 UUPA).

2. Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, perternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

1. hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku, atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa

Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Hak atas tanah ini macamnya belum ada.

3. hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikaenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sfat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil) Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua keompok yaitu:

1. hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian

2. Hak-Hak Atas Tanah

Urip Santoso (2005:90-146) membagi hak-hak atas tanah sebagai berikut:

- Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan pemlknnya meninggal dunia maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.

Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

- Hak Guna Usaha

Menurut pasal 28 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

- Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

- Hak Pakai

menurut pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik 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 UUPA.

- Hak Sewa Untuk Bangunan

Menurut pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Hak sewa untuk bangunan adalah hak dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

Menurut pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Hak sewa untuk bangunan adalah hak dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

- Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara

Ketentuan umum hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA. Macam-macam haknya disebutkan dalam pasal 53 UUPA, yang meliputi Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Menumpang, dan Hak Sewa tanah pertanian. Hak-hak atas tanah ini diatur dalam UUPA dan diberi sifat sementara, dalam waktu yang singkat diusahakan akan dhapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Kenyataannya sampai saat ini tidak dihapuskan dan yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat-sifat pemerasan.

Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara secara berurutan macam-macam hak atas tanah ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

*) pengertian Hak Gadai

UUPA tidak memberikan apa yang dimaksud dengan hak gadai (gadai tanah). Untuk memperoleh pemahaman tentang pengertian gadai tanah, berikut ini dikemukakan pendapat Budi Harsono (1971:394) gadai tanah adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum

dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut penebusan tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.

Urip Santoso (2005:130) sendiri menjelaskan Hak Gadai (gadai tanah) adalah penyerhan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang yang sama.

***) Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)**

Pasal 53 UUPA tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil). Budi Harsoni (1971:310) menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (yang disebut penggarap) untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah hak milik pihak lain dengan

perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang telah disetujui sebelumnya.

Dalam hukum positif, pengertian Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil) dimuat dalam pasal 1 huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil (Tanah Pertanian), yaitu perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak dalam undang-undang ini disebut penggarap berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

***) Hak Menumpang**

UUPA tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan Hak Menumpang. Budi Harsono (1971:321) memberikan pengertian Hak Menumpang, yaitu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas tanah pekarangan milik orang lain. Diatas tanah itu mungkin sudah ada rumah lain kepunyaan pemilik tanah, tetapi mungkin juga tanah itu merupakan tanah pekarangan yang semula masih kosong.

***) Hak Sewa Tanah Pertanian**

UUPA tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan Hak Sewa Tanah Pertanian. Yang dimaksud dengan Hak Sewa Tanah Pertanian adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan, penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

B. Hak Guna Usaha

Menurut pasal 28 Ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha (selanjutnya disingkat HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Luas tanah HGU adalah untuk persorangan luas minimalnya 5 (lima) hektar dan luas maksimalnya 25 (dua puluh lima) hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (pasal 28 ayat 2 UUPA Jo. Pasal 5 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996).

Subjek HGU yang dapat mempunyai (subjek hukum) HGU menurut pasal 30 UUPA Jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996, adalah:

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

Bagi pemegang HGU yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek HGU, maka dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau



hal ini tidak dilakukan, maka hak guna usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Asal tanah HGU adalah tanah negara. Kalau asal tanah HGU berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang HGU dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian HGU kepada Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN). Kalau tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) (Urip Santoso, 2005:99).

Selanjutnya Urip Santoso (2005:100) menjelaskan tentang terjadinya HGU yaitu dengan penetapan pemerintah. Hak guna usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian HGU oleh pemohon kepada BPN. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka BPN menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (selanjutnya disingkat SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya HGU (pasal 31 UUPA Jo. Pasal 6 dan Pasal 7 peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996).

Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1999 menetapkan bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi berwenang menerbitkan SKPH atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar. Kalau luas tanah HGU lebih dari 200 hektar, maka wewenang menerbitkan surat keputusan pemberian haknya, berdasarkan pasal 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 adalah kepala BPN (Urip Santoso, 2005: 100).

HGU mempunyai jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (pasal 29 UUPA). Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu HGU adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, diperpanjang paling lama 25 tahun dan diperbaharui paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan HGU diajukan selambat-lambatnya 2 (tahun) sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut. Perpanjangan atau pembaruan HGU dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaruan HGU adalah:

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.

- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak (Urip Santoso, 2005:100-101).

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaruan HGU dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan HGU. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk perpanjangan atau pembaruan HGU hanya dikenakan biaya administrasi. Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaruan HGU dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian HGU yang bersangkutan (pasal 11 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996).

Berdasarkan pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, pemegang HGU berkewajiban untuk:

- a. Membayar uang pemasukan kepada Negara
- b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemerian haknya.

- c. Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU.
- e. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU.
- g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara sesudah HGU tersebut habis.
- h. Menyerahkan sertifikat HGU yang telah habis kepada kepala kantor pertanahan.

Berdasarkan pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang HGU berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGU untuk melakukan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya diatas tanah HGU oleh pemegang HGU hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha HGU dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang

berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya (Urip Santoso, 2005:101-102).

HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 28 ayat 3 UUPA Jo. Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996). Hak Guna Usaha dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang HGU yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, dan sertifikat HGU yang bersangkutan. Prosedur peralihan HGU karena pewarisan diatur dalam pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 111 dan pasal 112 Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 3 tahun 1997.

HGU juga dapat dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang HGU. Bentuk dialihkan tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan yang harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) khusus yang ditunjuk oleh kepala BPN, sedangkan lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. PPAT khusus menurut pasal 1 angka 3 peraturan pemerintah nomor 370 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program tugas pemerintah tertentu (A.P Parlindungan, 1999: 178).

Peralihan HGU wajib didaftarkan kepada kantor BPN Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemegang HGU yang lama kepada pemegang HGU yang baru.

Prosedur pemindahan HGU karena jual beli, tukar menukar, hibah dan penyertaan dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 30-40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 97 sampai dengan pasal 106 Peraturan menteri agraria/kepala BPN momor 3 tahun 1997.

Prosedur pemindahan HGU karena lelang diatur dalam pasal 16 peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 Jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Berdasarkan pasal 34 UUPA, HGU hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi

- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Diterlantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam pasal 30 ayat 2 UUPA (Boedi Harsono, 1996: 15)

Faktor-faktor penyebab hapusnya HGU dan berakibat tanahnya menjadi tanah negara menurut pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 adalah:

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, dan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
4. Hak Guna Usahanya dicabut
5. Tanahnya diterlantarkan

6. Tanahnya musnah
7. Pemegang HGU tidak memnuhi syarat sebagai pemegang HGU
(Urip Santoso, 2005:104-105).

Selanjutnya Urip Santoso (2005, 105) menjelaskan bahwa hapusnya HGU bagi bekas pemegang HGU memiliki konsekuensi sebagaimana diatur dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu:

1. Apabila HGU dihapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas HGU tersebut kepada negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh menteri negara agraria/kepala BPN.
2. Apabila bangunan, tanaman, dan benda-benda tersebut di atas diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan perusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden.
3. Pembongkaran bangunan dan benda-benda di atas tanah HGU dilaksanakan atas biaya bekas pemegang HGU

4. Jika bekas pemegang HGU lalai dalam memenuhi kewajiban tersebut, maka bangunan dan benda-benda yang ada diatas tanah bekas HGU itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang HGU.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan antara minggu pertama bulan oktober sampai dengan minggu kedua bulan November 2009.

B. Jenis dan Sumber Data

Adapun sumber data yang diperoleh dalam penulisan skripsi ini yaitu :

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, koran-koran, majalah, literatur-literatur, dokumen, dan arsip melalui penelitian kepustakaan (*library research*).

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam pembahasan ini adalah metode normatif dengan maksud agar putusan yang menjadi dasar pembahasan skripsi dapat dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau implementasi peraturan tersebut dalam putusan pengadilan tata usaha negara tersebut.



Sehubungan dengan penulisan skripsi ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan dengan cara penelitian kepustakaan yaitu suatu metode yang digunakan oleh penulis dengan menggunakan atau mempelajari literatur-literatur berupa buku-buku, perundang-undangan, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan materi yang akan dibahas dan beberapa catatan-catatan mata kuliah yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.

D. Analisis Data

Data yang diperoleh melalui penelitian dianalisis secara kualitatif, dengan langkah-langkah sebagai berikut:

Sebelum menganalisis data tersebut, terlebih dahulu diadakan pengorganisasian terhadap data sekunder yang diperoleh melalui dokumentasi kepustakaan dan data primer yang diperoleh melalui wawancara. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif, dengan menggunakan pendekatan normatif.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Penolakan Perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) PT Hasil Bumi Indonesia Oleh Pemerintah Kota Palopo

1. Sekilas Tentang PT Hasil Bumi Indonesia

PT Hasil Bumi Indonesia (PT HBI) adalah perusahaan yang bergerak di bidang perkebunan yang berkedudukan di Jakarta, bertempat tinggal di jalan Taman Patra XIV No. 32 RT. 005 RW Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan dengan Francois Samuel Peter Tomaso BBA selaku direktur PT Hasil Bumi Indonesia BM.

PT Hasil Bumi Indonesia memperoleh Hak Guna Usaha (HGU) pada tanggal 4 Juli 1972 dengan SK Menteri Dalam Negeri No 09/HGU/DA/72 dengan luas 495 Ha. Pada saat itulah secara resmi perusahaan ini mulai beroperasi, kegiatan awalnya telah dimulai sejak tahun 1966 selanjutnya oleh Kantor Agraria Kabupaten Luwu pada tanggal 29 Desember 1974 diterbitkan Sertifikat Hak Guna Usaha No. 1/Desa Battang, Atas Nama PT Hasil Bumi Indonesia-Buntu Marannu (HBI-BM) dimana Sertifikat HGU tersebut masa berlakunya sampai dengan 31 Desember 2001.

Areal HGU PT Hasil Bumi Indonesia seluas 495 Ha terletak di daerah bagian Hulu dari DAS (Daerah Aliran Sungai) Sungai Battang. Dalam areal ini terdapat dua mata air yang merupakan bagian dari mata-mata air yang menyumbang Sungai Battang. Sungai Battang mengalir melintasi Desa Battang dan bermuara di Kecamatan Walenrang Teluk Bone. Di daerah bagian hilir DAS Battang ini terdapat areal persawahan kurang lebih 200 Ha. Kondisi topografi areal HGU ini miring, sangat miring sampai terjal. Tidak ada informasi tentang berapa luas masing-masing kelas lereng tersebut, namun secara umum diperkirakan kurang lebih 30 persen areal ini berada pada lereng 25 sampai 40 persen, dan kurang lebih 70 areal ini berada pada lereng >40 persen. Curah hujan di daerah ini cukup tinggi dengan musim hujan terjadi pada bulan September, Oktober, November, Desember, Januari, dan Februari. Bulan-bulan lainnya adalah bulan dengan intensitas curah hujan rendah.

Perkebunan ini telah memanfaatkan areal seluas kurang lebih 100 Ha dengan menerapkan konsevasi tanah walaupun tidak sempurna. Teras-teras dibuat hampir di seluruh areal pertanahan tetapi secara keseluruhan tidak sesuai dengan fungsinya. Tekstur tanah liat dengan kedalaman diatas 60 cm dan pada beberapa tempat terdapat bebatuan. Areal perkebunan ini terletak pada elevasi 300 sampai 600 meter dpl.

Sebagian besar lahan pada lokasi HGU tersebut ditumbuhi tanaman budidaya, tanaman pelindung maupun tanaman penutup tanah. Jenis tanaman budidaya terdiri dari tanaman cengkeh, kakao, kopi, vanili, dan berbagai jenis tanaman buah-buahan seperti durian, rambutan, kenari, matoa, serta tanaman pohon-pohonan lainnya seperti sengon, randu, pinus, dan bambu.

Pada permulaan beroperasi tahun 1966 PT Hasil Bumi Indonesia mempekerjakan penduduk setempat kurang lebih 30 orang dengan upah antara Rp. 5 sampai dengan Rp. 10 perhari. Pekerjaan yang dilaksanakan antara lain pembukaan areal, pembuatan jalan, pembibitan, penanaman dan pemeliharaan cengkeh. Pada tahun 1992 manajemen perusahaan ini berubah dari sistem penggajian sistem bagi hasil. Dengan demikian penduduk setempat tidak lagi dilibatkan bekerja di perusahaan perkebunan ini karena yang diberi kesempatan berusaha hanya karyawan dalam perusahaan yaitu sebanyak 42 jiwa atau 26 kepala keluarga dari berasal dari Kabupaten Tana Toraja, hanya satu orang penduduk setempat yang menjadi karyawan dalam perusahaan. Bagi karyawan dalam perusahaan sistem bagi hasil tersebut sangat menguntungkan tetapi untuk penduduk yang tidak dilibatkan bekerja oleh perusahaan perkebunan tentu sangat mengecewakan.

Luas areal perkebunan yang telah digarap kurang lebih 100 Ha dari total luas areal HGU kurang lebih 495 Ha yang ada. Pada awal kegiatannya

perkebunan PT Hasil Bumi Indonesia mengusahakan tanaman cengkeh, sejalan dengan permintaan pasar terhadap komoditi ini yang sangat tinggi. Pengelolaan cengkeh di perkebunan PT Hasil Bumi Indonesia yang baik dan professional pada waktu itu menyebabkan kebun cengkeh ini ditetapkan sebagai salah satu kebun cengkeh sumber benih cengkeh unggul nasional dengan SK Direktorat Jenderal Perkebunan No. 60/SK/DJ. BUM/9/1982.

2. Alasan Pemerintah Kota Palopo Menolak Perpanjangan Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia

Setelah Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia berakhir dan tidak diperpanjang lagi oleh Pemerintah Kabupaten Luwu melalui Surat Edaran Bupati Luwu atas rekomendasi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu setelah pemekaran wilayah maka wilayah sengketa berada dalam Kotamadya Palopo.

Berikut petikan pertimbangan penolakan perpanjangan HGU PT Hasil Bumi Indonesia oleh Pemerintah Kota Palopo dari surat keputusan Bupati Kabupaten Luwu (sekarang Kotamadya Palopo)

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

- PERTAMA** : Menetapkan tanah lokasi Ex. HGU PT Hasil Bumi Indonesia di Desa Battang Kecamatan Telluwanua seluas 495 ha sebagai kawasan penyanggah Kota Palopo, sebagaimana yang telah tercatat dalam Peta Petunjuk Lokasi yang merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dengan Keputusan ini.
- KEDUA** : Kawasan penyanggah dimaksud Diktum pertama, mempunyai fungsi dan mamfaat semata-mata ditujukan untuk :

1. sebagai areal perlindungan berlangsungnya fungsi ekosistem dan penyanggah kehidupan.
2. sebagai sarana pengaman lingkungan hidup perkotaan terhadap berbagai macam pencemaran.
3. sebagai tempat perlindungan plasma nutfah dan sebagai sarana untuk mempengaruhi dan memperbaiki iklim micro (micro climate).
4. sebagai pengatur dan pengaman fungsi hidrologis/tata air.
5. sebagai sarana penelitian dan pendidikan membentuk kesadaran lingkungan masyarakat

KETIGA : Penetapan kawasan ini adalah merupakan bagian dari arahan penggunaan tanah pada rancangan tata ruang Kota Palopo, baik yang ada saat ini maupun yang akan datang.

KEEMPAT : Pembongkaran bangunan dan penyelesaian hak-hak yang bersifat kebendaan milik PT Hasil Bumi Indonesia diatas tanah lokasi Ex. HGU dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku.

KELIMA : Dengan berlaku efektifnya penetapan ini maka setiap pemamfaatan bangunan dan benda-benda yang ada diatas tanah lokasi Ex. HGU PT Hasil Bumi Indonesia harus mendapat izin tertulis dari Pemerintah Kota Palopo.

KEENAM : Pengawasan terhadap pelaksanaan keputusan ini dilakukan oleh unsur Pemerintah Kota Palopo yang terkait dan jika diperlukan dapat berkordinasi dengan instansi vertikal terkait serta aparat pengamanan dan hasilnya dilaporkan ke Gubernur Propinsi Sulawesi Selatan.

KETUJUH : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa apabila kemudian ternyata terdapat kekeliruan di dalamnya akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Penolakan Perpanjangan Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia

Berikut duduk perkara penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia adalah sebagai berikut :

Berawal dari tindakan Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 September 2002 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 21 September 2002 dibawah Register No. 60/G. TUN/2002/P. TUN.Makassar, yang telah diperbaiki pada tanggal 4 Nopember 2002 yang isinya menerangkan sebagai berikut :

- bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah :
 1. penolakan tergugat 1 (BPN Propinsi Sulawesi Selatan) dan tergugat II (BPN Kabupaten Luwu) yang tidak memproses untuk penerbitan Surat Keputusan perpanjangan Sertikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 1/Desa Battang atas nama penggugat yang telah dimohonkan perpanjangannya oleh Penggugat sejak tanggal 1 Mei 2000.
 2. Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh tergugat III (Bupati Luwu) No.525/301/Tata Pemerintahan tanggal 10 Juni 2002 perihal penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia.

- Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh tergugat III tersebut baru diketahui penggugat pada tanggal 24 Agustus 2002 karena alamat surat tersebut ditujukan kepada Manager Perkebunan di Palopo. Dengan demikian pengajuan gugatan penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Bahwa penggugat adalah pemegang SHGU No.1/Desa Battang tanggal 29 September 1974 sesuai gambar situasi No. 221 tanggal 29 Mei 1971 seluas 495 Ha yang masa berlakunya berakhir pada tanggal 31 Desember 2001.
- Bahwa SHGU tersebut diperoleh berdasarkan SK Pemberian Hak oleh Menteri Dalam Negeri No. 9/HGU/DA/72 tanggal 4 Juli 1972, yang kemudian berdasarkan pasal 29 UUPA junto pasal 28 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40/1996 menyatakan bahwa terhadap HGU dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun.
- Bahwa sebelum SHGU berakhir masa berlakunya, penggugat telah mengajukan surat permohonan perpanjangan SHGU No. 1/Desa Battang tertanggal 31 Mei 2000 yang ditujukan kepada tergugat I dengan tembusan kepada tergugat II dan Bupati Luwu namun tidak

mendapat tanggapan dari tergugat I dan tergugat II. Kemudian penggugat lewat suratnya No. 02/HBI-PLP/XI tanggal 14 Nopember 2000 mengajukan permohonan perpanjangan SHGU tersebut yang ditujukan kepada tergugat III dengan tembusan kepada tergugat I dan tergugat II ternyata tidak mendapat tanggapan apapun dari tergugat I dan tergugat II oleh karenanya penggugat melalui surat No. 03/HBI-PLP/VIII/2002 tanggal 26 Agustus 2002 mengajukan permohonan ulang kepada tergugat I dengan tembusan kepada tergugat II dan tergugat III agar penggugat selaku pemegang HGU No.1/Desa Battang diberikan perpanjangan terhadap HGU tersebut.

- Bahwa terhadap permohonan penggugat yang telah disebutkan diatas yang telah berjalan kurang lebih 2 tahun tersebut tidak dikeluarkan jawaban atau keputusan apapun dari tergugat I dan tergugat II sedangkan penggugat telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 9 ayat 1 PP RI No. 40/1996 tentang pemberian perpanjangan SHGU.
- Bahwa tindakan tergugat I dan tergugat II tersebut yang tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan penggugat sedangkan hal itu menjadi kewajibannya maka tindakan/sikap diam dari tergugat I dan tergugat II tersebut dianggap para tergugat tersebut

telah mengeluarkan keputusan penolakan sesuai maksud Pasal 3 UU No. 5/1986.

- Bahwa selain keputusan penolakan dari tergugat I dan tergugat II diatas ternyata tergugat III entah dengan dasar hukum apa telah mengeluarkan surat berupa penolakan perpanjangan HGU PT Hasil Bumi Indonesia yang mana sepengetahuan penggugat, tergugat III tidak mempunyai kewenangan dalam mengeluarkan suatu surat keputusan menyangkut perpanjangan SHGU yang jelas-jelas merupakan kewenangan dari tergugat I dan tergugat II.
- Dengan tidak diterbitkannya perpanjangan SHGU No. 1/Desa Battang atas nama penggugat sangat merugikan kepentingan tergugat dalam menjalankan aktifitas di tanah perkebunan karena sebagian masyarakat di Desa Battang ingin membuka usaha tani di atas sebagian tanah SHGU tersebut dan penggugat sesuai penjelasan dalam surat permohonannya tidak keberatan apabila masyarakat di areal perkebunan penggugat menggarap wilayah HGU bagian selatan seluas kurang lebih 245 Ha.
- Bahwa dari uraian tersebut diatas terbukti bahwa tergugat I dan tergugat II yang tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan penggugat mengenai perpanjangan SHGU No. 1/Desa Battang adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang

berlaku sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat 2 huruf a UU No. 5 tahun 1986 sedangkan keputusan yang dikeluarkan oleh tergugat III berupa penolakan perpanjangan HGU PT HBI merupakan perbuatan yang sewenang-wenang sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat 2 huruf c UU No. 5 tahun 1986.

Berikut pertimbangan hakim terhadap penolakan perpanjangan hak guna usaha PT Hasil Bumi Indonesia adalah sebagai berikut:

Menimbang : bahwa yang menjadi perbantahan oleh para pihak dan oleh karenanya harus dibuktikan kebenarannya dalam perkara ini adalah hal-hal sebagai berikut :

1. Dalil gugatan penggugat dalam pokok perkara yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan tergugat I dan tergugat II yang tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan penggugat, yaitu agar dimohonkan memproses dan menerbitkan Surat Keputusan Perpanjangan sertifikat Hak Guna Usaha No.1/Desa Battang atas nama Penggugat sesuai Surat permohonannya tertanggal 31 Mei 2000 yang ditujukan kepada tergugat I dengan tembusan kepada tergugat II dan tergugat III, serta tindakan tergugat III yang telah menerbitkan keputusan Tata usaha Negara berupa surat Bupati luwu nomor 525/301/tata pemerintahan tanggal 10 juli 2002 perihal: penolakan perpanjangan hak guan usaha pt Hasil bumi Indonesia BM,

sebagai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta bersifat sewewenang-wenang sebagai mana dimaksud dalam ketentuan pasal 53 ayat 2 huruf a dan c Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986.

2. Dalil eksepsi dari tergugat I, tergugat II, dan tergugat III yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - a. Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I berdasarkan ketentuan pasal 3 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 telah lampau waktu sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986. selain itu gugatan penggugat terhadap tergugat I salah alamat karena berdasarkan ketentuan pasal 8 dan 14 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 untuk pemberian dan perpanjangan hak guna usaha yang luasnya lebih dari 200 ha adalah menjadi kewenangan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) dan bukan kewenangan Tergugat I.
 - b. Gugatan Penggugat kepada Tergugat II salah alamat karena kewenangan perpanjangan Hak Guna Usaha tidak ada pada Tergugat II (pasal 8 jo pasal 14 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999).

c. Bahwa objek gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat III yaitu berupa surat Bupati Luwu Nmor 525/301/Tata Pemerintahan Tanggal 10 juli 2002 belumlah bersifat final, artinya belum definitif dan sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum terhadap penerbitan perpanjanagan sertipikat Hak Guna Usaha karena kewenangan penerbitan perpanjangan SHGU dimaksud ada pada Menteri Agraria melalui tergugat I dan II.

A. Terhadap eksepsi mengenai lewat waktunya gugatan diajukan dalam perkara ini sebagaimana maksud ketentuan pasal 55 Undang-Undang NO.5 tahun 1986, majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa namun demikian gugatan yang ditujukan kepada tergugat I dan II pada pokoknya didasarkan atas ketentuan pasal # Undang-Undang NO. 5 tahun 1986 yaitu karena tergugat I dan II tersebut tidak menerbitkan keputusan yang di mohonkan oleh penggugat mengenai perpanjangan sertipikat Hak Guna Usaha atas namanya (Keputusan fiktif negatif) sehingga sesuai ketenyuan pasal 3 ayat 3 Undang-Undang No.5 tahun 1986 penghitungan tenggang waktu 90 hari tersebut sebagai berikut : jika peraturan dasar tidak menentukan jangka waktu untuk mengeluarkan keputusan yang di mohon maka setelah jangka waktu 4 bulan sejak diterimanya permohonan pejabat Tata Usaha Negara dimaksud dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 55 jo pasal 3 ayat 3 Undang-Undang No.5 tahun 1986 tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jika tidak ada ketentuan mengenai jangka waktu untuk mengeluarkan keputusan maka setelah 4 bulan sejak diterimanya permohonan pejabat Tata Usaha Negara dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan. Dengan demikian penghitungan tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud pasal 55 Undang-Undang No.5 tahun 1986 tersebut adalah dihitung semenjak lewatnya waktu 4 bulan dimaksud.

Dalam eksepsi terdapat bukti-bukti surat berupa :

1. Surat Penggugat (PT Hasil Bumi Indonesia BM) Nomor 01/HBI-PLP/V/2000 tanggal 21 Mei 2000
2. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Nomor 340/251/53-08/2000 tanggal 6 juli 2000

Mendapat tanggapan dari Tergugat I(Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Selatan melalui surat-suratnya sebagai berikut :

- a. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Selatan Nomor 540.2-476.53 tanggal 27 juli 2000.
- b. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 540.2-87-53 tanggal 23 januari 2001.

- c. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 540.2-966-53 tanggal 12 juli 2001.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana terurai pada bukti-bukti tersebut diatas meskipun surat Penggugat mengenai permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha diajukan tertanggal 21 mei 2000 dan berdasarkan fakta memang terbukti belum ada keputusan dari tergugat I yang isinya mengabulkan atau menolak permohonan tersebut, namun oleh karena kenyataannya Tergugat I memberikan tanggapan-tanggapan yang pada dasarnya meberi peluang atau harapan bagi terkabulnya permohonan Penggugat maka hemat majelis sikap Tergugat I yang seolah-olah tidak menanggapi permohonan Penggugat tersebut jelas tidak dapat dipakai sebagai patokan untuk menyatakan gugatan penggugat yang antara lain didasarkan ketentuan pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, sebagai telah melampaui tenggang waktu 90 hari (daluarsa) seperti dimaksud dalam ketentuan pasal 53 Undang_undang Nomor 5 tahun 1986.

Menimbang bahwa pertimbangan majelis hakim tersebut diatas juga didukung oleh adanya bukti berupa surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 540.1-3248 tanggal 28 november 2002 yang ditujukan kepada tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional Privinsi Sulawesi Selatan) perihal penyampaian hasil investigasi kasus tanah masyarakat yang dikuasai



oleh PT Haji Latunrung dan PT Hasil Bumi Indonesia di Kabupaten Luwu Utara dan Kabupaten Luwu dimana pokoknya Tergugat I diminta mengadakan penelitian mengenai masalah tersebut dan memberikan laporan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional disertai pendapat dan pertimbangan tergugat I hal mana meyakinkan bahwa setidaknya sampai tanggal 28 November 2002 Tergugat I masih diharapkan memperhatikan permasalahan yang berkaitan dengan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha atas nama Penggugat.

Menimbang bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, majelis berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat diajukan telah melampaui tenggang waktu 90 hari sesuai ketentuan pasal 53 Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tidak cukup berdasar sehingga karenanya eksepsi tersebut harus ditolak.

Menimbang bahwa sebagaimana telah dikemukakan dan di pertimbangkan diatas, bahwa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional nomor 3 tahun 1999 jo peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 kewenangan untuk memberikan keputusan perpanjangan Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 ha ada pada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

Menimbang bahwa atas dasar pertimbangan tersebut diatas majelis berpendapat bahwa dalil eksepsi tergugat I yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 hari sesuai ketentuan pasal 52 Undang-Undang No.5 tahun 1986. tidak cukup beralasan sehingga karenanya eksepsi tersebut harus ditolak.

B. Terhadap eksepsi tergugat I, II yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan penggugat yang ditujukan kepada tergugat I dan II sebagai salah alamat karena menurut ketentuan pasal 8 dan 14 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 untuk pemberian dan perpanjangan Hak Guna Usaha yang luasnya lebih dari 200 ha adalah menjadi kewenangan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Majelis akan mempertimbangkannya dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang relevan antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1999 pasal 8;
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 tahun 1999 pasal 20;
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 tahun 1999 pasal 27.

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut diatas, majelis menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional hanya berwenang memberi keputusan terhadap pemberian maupun perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atas tanah yang tidak lebih dari 200 ha.
- Permohonan tersebut diajukan kepada menteri (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) melalui Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa atas dasar alasan-alasan pada pertimbangan tersebut diatas, majelis berpendapat bahwa dalam perkara ini tindakan atau sikap Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya tidak memproses /meneruskan permohonan perpanjangan sertipikat Hak Guna Usaha No.1/ desa Battang atas nama penggugat kepada menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional, dapat dinilai sebagai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 a Undang-Undang No.5 tahun 1986 sehingga karenanya harus dinyatakan tidak sah.

Menimbang bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut diatas, majelis berpendapat bahwa keputusan tergugat III yaitu surat bupati Luwu No. 525/301/Tata Pemerintahan tanggal 10 juli 2002, namun substansinya

ternyata lebih bersifat penolakan terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha yang diajukan oleh penggugat karena terbukti dalam surat tersebut dicantumkan adanya larangan bagi penggugat untuk mengadakan kegiatan dalam bentuk apapun diatas lokasi eks HGU kecuali kegiatan pemetikan hasil tanaman yang masih produktif sehingga dapat dinilai sebagai keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat yang tidak berwenang dan bertentangan dengan asas legalitas pemerintahan yang menghendaki bahwa setiap tindakan pejabat Tata Usaha Negara harus berdasarkan peraturan tertulis sehingga keputusannya yang demikian harus dinyatakan tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang bahwa mengacu pada seluruh pertimbangan tersebut diatas, majelis berpendapat bahwa penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya sehingga gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian, khususnya pada petitum gugatan No.2 yang antara lain mohon agar tergugat I dan II menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara mengenai perpanjangan sertipikat Hak Guna Usaha No.1/Desa Battang atas nama penggugat karena hal tersebut bukan kewenangan Tergugat I dan II maka petitum tersebut harus ditolak.

Menimbang bahwa selain apa yang telah diuraikan tersebut diatas maka mengenai bukti-bukti surat, keterangan saksi-saksi yang di ajukan

dalam perkara ini yang menurut hemat majelis tidak cukup relevan untuk dipertimbangkan.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian maka biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Tergugat I, II, dan Tergugat III.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha PT Hasil Bumi Indonesia oleh Bupati Luwu (sekarang walikota Palopo) melalui surat keputusan adalah agar lahan eks HGU diperuntukkan untuk penyanggah kota palopo yang berfungsi sebagai areal perlindungan berlangsungnya fungsi ekosistem dan penyanggah kehidupan, sarana pengaman lingkungan hidup perkotaan terhadap berbagai macam pencemaran, sebagai tempat perlindungan plasma nutfah dan sebagai sarana untuk mempengaruhi dan memperbaiki iklim micro (micro climate), pengatur dan pengaman fungsi hidrologis/tata air, sarana penelitian dan pendidikan membentuk kesadaran lingkungan masyarakat.
2. Pertimbangan hakim dalam memutus penolakan perpanjangan Hak Guna Usaha oleh PT Hasil Bumi Indonesia.

1. Bahwa gugatan PT Hasil Bumi Indonesia terhadap Badan Pertanahan Nasional Tingkat Provinsi dan Kabupaten salah alamat disebabkan karena yang berhak memperpanjang HGU lebih dari 200 ha adalah Menteri Agraria
2. Bahwa surat Keputusan Bupati tentang penolakan HGU PT Hasil Bumi Indonesia tidak sah karena diterbitkan oleh pejabat yang tidak berwenang..

B. Saran

1. Agar keberadaan Pengadilan Tata Usaha Negara dapat lebih eksis dan efektif sebagai lembaga yudikatif yang diberi wewenang dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa di bidang Tata Usaha Negara lebih meningkatkan pengawasannya terhadap putusannya dalam rangka penegakan hukum dan reformasi di bidang hukum.
2. Agar setiap pejabat agar berhati-hati dalam mengeluarkan keputusan agar peraturan tersebut tidak menyimpang dari kewenangannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: PT. Toko Gunung Agung Tbk
- Hamzah, Andi. 1986. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Harsono, Boedi. 1971. *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- _____. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sedjarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Mertokusumo, Soedikno. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika, Universitas Terbuka.
- Muchsin. 2002. *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya Penegakan Hukumnya, Makalah Seminar Pembaruan Agraria 2002*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Mustofa, Bachsan. 1988. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung: Remadja karya.
- Parlindungan, A.P.. 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soeprapto. 1986. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.

SUMBER – SUMBER LAIN :

Ketetapan MPR RI No.IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria..

Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.