

**TESIS**  
**KEDUDUKAN TANAH HAK GUNA USAHA**  
**YANG TIDAK DIUSAHAKAN**

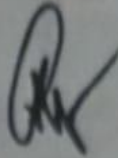


**Diajukan Oleh :**  
**NURYADI, S.H., M.H.**  
**NIM: 2220216310066**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RISET DAN**  
**TEKNOLOGI**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**MAGISTER KENOTARIATAN**  
**BANJARMASIN**  
**APRIL 2024**

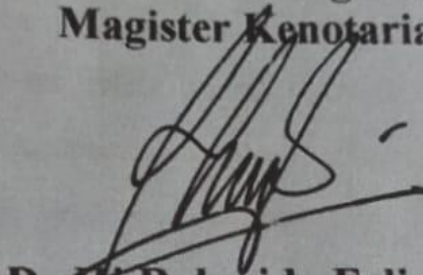
Tesis ini  
telah diperiksa dan disetujui  
pada Tanggal .....

**PEMBIMBING**



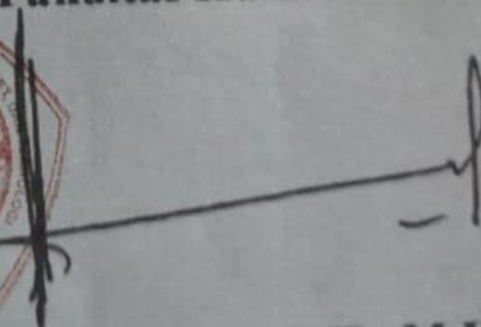
**Prof. Dr. Suprpto, S.H., M.H**  
**NIP. 19810517 200501 1 001**

**Diketahui oleh**  
**Koordinator Program Studi**  
**Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.**  
**NIP. 19730420 200312 2002**

**Diketahui oleh**  
**Dekan Fakultas Hukum**



**Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H**  
**Nip. 19750615 200312 1 001**

## **PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nuryadi, S.H.,M.H.

NIM : 2220216310066

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung  
Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : KEDUDUKAN TANAH HAK GUNA USAHA YANG TIDAK DI  
USAHAKAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2024  
Yang membuat Pernyataan

Nuryadi, S.H.,M.H.

**Ringkasan**  
**KEDUDUKAN TANAH HAK GUNA USAHA**  
**YANG TIDAK DIUSAHAKAN**

**Oleh:**

**Nuryadi<sup>1</sup>, Suprpto<sup>2</sup>**

Permasalahan kepemilikan tanah di Indonesia sering menjadi isu kompleks terutama terkait sertifikat tanah yang terbit sebelum tahun 2010. Sertifikat ini sering kali tidak memiliki koordinat yang tepat dan Nomor Induk Bidang (NIB) yang menyebabkan kerawanan hak kepemilikan tanah seperti tumpang tindih.

Masalah lain terkait Hak Guna Usaha (HGU) yang kadang diberikan izin pengelolaan tanpa sosialisasi dan persetujuan dari masyarakat setempat menambah kerawanan hak kepemilikan dan sering kali tanah HGU tidak dimanfaatkan sesuai izin.

- Apakah sistem pemegang HGU (Hak Guna Usaha) diwajibkan melampirkan kegiatan usaha kepada ATR/BPN (Badan Pertanahan Nasional)?
- Apakah BPN (Badan Pertanahan Nasional) dapat memutuskan secara sepihak apabila tanah HGU (Hak Guna Usaha) tidak ada kegiatan/aktivitas?

Penelitian ini fokus pada kedudukan hukum tanah HGU yang tidak diusahakan.

Menganalisis kebijakan hukum terkait tanah HGU yang tidak diusahakan dan dampak sosial serta ekonominya.

Memberikan pemahaman yang lebih baik kepada pemangku kepentingan tentang kedudukan hukum tanah HGU yang tidak diusahakan dan memberikan dasar bagi pengembangan regulasi yang lebih efektif.

Definisi Tanah Terlantar: Lahan yang tidak dimanfaatkan secara produktif dalam jangka waktu tertentu dapat menimbulkan degradasi tanah hilangnya habitat alami dan peningkatan risiko kebakaran.

Definisi Hak Guna Usaha (HGU): Hak untuk mengusahakan tanah negara untuk usaha pertanian perkebunan perikanan atau kegiatan lainnya sesuai regulasi.

Jenis Penelitian: Normatif mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dengan observasi dan pengalaman.

Tipe Penelitian: Reform Oriented Research menangani masalah akibat kekosongan hukum atau penerapan peraturan yang tidak dipahami.

---

<sup>1</sup> Nuryadi

<sup>2</sup> Suprpto

Sifat Penelitian: Normatif mencari kebenaran dalam hukum untuk mengatasi masalah sengketa tanah.

Pendekatan Penelitian: Case approach dengan pendekatan perundang-undangan.

Sertifikat tanah adalah dokumen legal yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat tanah adalah dokumen legal yang dikeluarkan oleh Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) atau instansi terkait yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan sah atas suatu bidang tanah.

Kordinat bidang tanah dan Nomor Induk Bidang (NIB) adalah elemen penting dalam administrasi pertanahan di Indonesia. Kordinat bidang tanah merujuk pada titik-titik geografis yang menentukan batas-batas suatu bidang tanah.

Masalah tumpang tindih hak kepemilikan tanah (overlapping) di Indonesia sering terjadi dan sangat kompleks. Faktor penyebabnya meliputi ketidaksesuaian pendaftaran tanah dokumen tanah yang tidak lengkap atau dipalsukan lemahnya penegakan hukum dan koordinasi antar instansi yang buruk.

Prosedur perizinan Hak Guna Usaha (HGU) di Indonesia adalah proses kompleks yang melibatkan pengajuan permohonan oleh calon pemegang HGU ke Agraria dan Tata ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) disertai dokumen pendukung seperti rencana usaha peta lokasi tanah izin prinsip dari pemerintah daerah dan bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.

Penggunaan tanah terlantar seharusnya diarahkan pada kegiatan produktif seperti pertanian perkebunan atau infrastruktur untuk manfaat ekonomi dan sosial.

**KEDUDUKAN TANAH HAK GUNA USAHA  
YANG TIDAK DIUSAHAKAN**

**ABSTRAK**

**Oleh:**

**Nuryadi<sup>3</sup>, Suprpto<sup>4</sup>**

**Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin**

Permasalahan kepemilikan tanah di Indonesia, khususnya terkait sertifikat tanah yang diterbitkan sebelum tahun 2010, sering kali menjadi isu kompleks. Sertifikat ini sering tidak memiliki koordinat yang tepat dan Nomor Induk Bidang (NIB), menyebabkan kerawanan hak kepemilikan tanah seperti tumpang tindih. Selain itu, masalah Hak Guna Usaha (HGU) yang kadang diberikan tanpa sosialisasi dan persetujuan dari masyarakat setempat menambah kerawanan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kebijakan hukum terkait tanah HGU yang tidak diusahakan dan dampak sosial serta ekonominya.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan case approach. Penelitian ini berfokus pada evaluasi kebijakan hukum dan dampak sosial ekonomi dari tanah HGU yang tidak diusahakan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kurangnya koordinat dan NIB pada sertifikat tanah serta pemberian HGU tanpa sosialisasi telah menyebabkan berbagai permasalahan kepemilikan tanah. Sistem pendaftaran tanah yang lebih akurat dan edukasi hukum kepada masyarakat diperlukan untuk mengurangi risiko konflik.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah perlunya peningkatan sistem administrasi pertanahan, penegakan hukum yang tegas, serta edukasi masyarakat. Pemerintah perlu merancang kebijakan yang responsif dan transparan dalam pengelolaan tanah serta mengadopsi teknologi modern untuk pengelolaan yang lebih efektif. Saran lebih lanjut adalah peningkatan kapasitas kelembagaan dan partisipasi aktif masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.

**Kata Kunci:** Hak Guna Usaha, Sertifikat Tanah, Administrasi Pertanahan

---

<sup>3</sup> Nuryadi

<sup>4</sup> Suprpto

# POSITION OF LAND WITHOUT CULTIVATION USE RIGHTS

## ABSTRACT

By:

Nuryadi<sup>5</sup>, Suprpto<sup>6</sup>

Master of Notary Affairs, Lambung Mangkurat University, Banjarmasin

Land ownership issues in Indonesia, particularly concerning land certificates issued before 2010, are often complex. These certificates often lack accurate coordinates and Parcel Identification Numbers (NIB), leading to ownership conflicts such as overlaps. Additionally, the issue of Right to Use (HGU) granted without socialization and local community consent adds to the vulnerability. This study aims to analyze legal policies related to unused HGU land and its social and economic impacts.

This study uses normative research methods with a legislative and case approach. The focus is on evaluating legal policies and the socio-economic impacts of unused HGU land.

The findings indicate that the lack of coordinates and NIB on land certificates, as well as HGU grants without socialization, have caused various land ownership issues. A more accurate land registration system and legal education for the community are needed to reduce the risk of conflicts.

The conclusion of this study is the need to improve the land administration system, enforce strict laws, and educate the community. The government should design responsive and transparent policies in land management and adopt modern technology for more effective management. Further suggestions include enhancing institutional capacity and active community participation in the land registration process.

**Keywords:** Right to Use, Land Certificate, Land Administration

---

<sup>5</sup> Nuryadi

<sup>6</sup> Suprpto

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah swt, anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **KEDUDUKAN TANAH HAK GUN USAHA YANG TIDAK DIUSAHAKAN**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. Selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat.
3. Bapak Prof. Dr. Suprpto, SH., M.H. selaku Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
4. Bapak Prof. Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn selaku Dosen Penguji dalam penulisan tesis ini Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
7. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini
8. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Juni 2024

Nuryadi, SH., MH

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN .....	i
HALAMAN JUDUL DALAM .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN .....	v
RINGKASAN .....	.vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
UCAPAN TERIMAKASIH .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
<b>BAB I            PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Keaslian Penelitian .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
E. Tinjauan Pustaka .....	9
1. Tinjauan Konseptual.....	9
2. Teori Teoritis .....	14
F. Metode Penelitian .....	21
1. Jenis penelitian .....	21
2. Tipe penelitian .....	22
3. Sifat penelitian .....	22
4. Pendekatan penelitian .....	22
G. Sistematika Penulisan .....	22
<b>BAB II            KAJIAN MASALAH SERTIFIKAT TANAH SEBELUM TAHUN 2010</b>	

	A. Pengertian Sertifikat Tanah.....	24
	B. Kordinat Bidang Tanah dan Nomor Induk Bidang (NIB).....	35
	C. Masalah Tumpang Tindih Hak Kepemilikan (Overlapping).....	44
	D. Upaya Penyelesaian dan Pencegahan Overlapping.....	59
<b>BAB III</b>	<b>ANALISIS PROSES PERIZINAN DAN PERMASALAHAN HAK GUNA (USAHA)</b>	
	A. Prosedur dan Sosialisasi Perizinan HGU.....	71
	B. Persetujuan dan Konflik Hak Kepemilikan.....	86
	C. Penggunaan, Pengelolaan, dan Dampak Tanah Terlantar.....	92
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan .....	114
	B. Saran .....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		