



**PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH  
HAK GUNA USAHA (HGU) PERKEBUNAN YANG  
TERINDIKASI TANAH TERLANTAR DI  
KABUPATEN BANJARNEGARA  
(Studi Kasus PT Pakis Aji Banyumas)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Universitas Negeri Semarang

oleh  
Catur Setianingsih  
8111411143

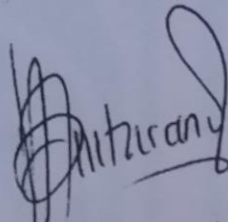
**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**  
**2017**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “**Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan yang Terindikasi Terlantar di Kabupaten Banjarnegara (Studi Kasus PT Pakis Aji Banyumas)**” telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Skripsi pada:

Hari : JUMAT  
Tanggal : 4 AGUSTUS 2017

Dosen Pembimbing I



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn

NIP. 197410262008122003

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik



UNNES  
FAKULTAS HUKUM

Dr. Martitah, M.Hum

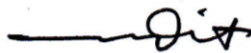
NIP. 1962051719'86012001

## PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan yang Terindikasi Terlantar di Kabupaten Banjarnegara (Studi Kasus PT Pakis Aji Banyumas)" yang ditulis oleh Catur Setianingsih, NIM 8111411143, telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:


Hari : SELASA  
Tanggal : 15 AGUSTUS 2017

### Penguji Utama



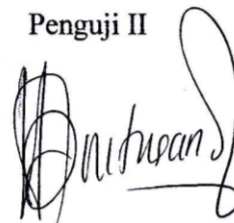
Drs. Suhadi, S.H., M.Si.  
NIP. 196711161993091001

### Penguji I



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.  
NIP. 198004252008122002

### Penguji II



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.  
NIP. 197410262008122003

Mengetahui Dekan Fakultas Hukum



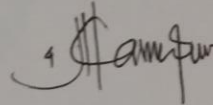
~~Drs. Radiman, S.Pd., S.H., M.Si~~  
NIP 19720619200001

## PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis dalam skripsi dengan judul “Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Hak guna Usaha (HGU) Perkebunan yang Terindikasi Terlantar di Kabupaten Banjarnegara (Studi Kasus PT Pakis Aji Banyumas)” ini benar – benar hasil karya saya sendiri, bukan hasil jiplakan dari karya orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, 14 Agustus 2017

Penulis



Catur Setianingsih

8111411143

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

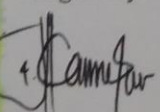
Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Catur Setianingsih  
NIM : 8111411143  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusie Royaltyfree Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul **“Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan yang Terindikasi Tanah Terlantar di Kabupaten Banjarnegara (Studi Kasus PT Pakis Aji Banyumas)”**. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksektif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, 14 Agustus 2017

Yang menyatakan  
  
Catur Setianingsih



NIM 8111411143

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO:

“Jangan pernah menunggu. Waktunya tidak akan pernah tepat”

(Napoleon Hill)

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Kedua orang tuaku, Bapak Sudaryanto dan Ibu Siti Aminah yang selalu memberikan kasih sayang, semangat yang luar biasa.
2. Kakak-kakakku, Puji Susanto dan Dwi Yani, yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi.
3. Teman-teman Fakultas Hukum UNNES Angkatan 2011, terimakasih atas persahabatan yang kalian berikan.
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Penertiban Dan Pendayagunaan Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan Yang Terindikasi Tanah Terlantar Di Kabupaten Banjarnegara (Studi Kasus PT Pakis Aji Banyumas)**”.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak, untuk itu Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

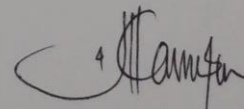
1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M. Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn. Dosen Pembimbing I, terimakasih atas waktu yang telah diluangkan dalam membimbing, serta nasihat yang diberikan untuk kelancaran penyusunan skripsi ini.
4. Kedua orang tuaku, bapak Sudaryanto dan Ibu Siti Aminah yang sangat saya sayangi dan cintai, terimakasih atas kasih sayang, kesempatan yang diberikan untuk menuntut ilmu, serta dukungan moril dan materiil kepada Penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga selalu dalam lindungan-Nya.
5. Saudara-saudaraku tersayang, Puji Susanto, Dwi Yani, yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi.
6. Keluarga besar yang selalu mendukung dan memberi motivasi kepada penulis untuk meraih cita-cita yang penulis impikan.
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan banyak ilmunya sehingga penulis mendapatkan pengetahuan yang kelak akan penulis gunakan di dalam kehidupan bermasyarakat.

8. Imam Sutaryo. Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara yang telah berkenan memberikan izin dan meluangkan waktu untuk wawancara.
9. Sarkim dan Susanto. Ketua dan Wakil Ketua Kelompok Tani Hitambara yang telah berkenan memberikan izin dan meluangkan waktu untuk dimintai wawancara.
10. Seluruh teman-teman Rizki Agung Saputro, Noviasi NF, Lady Rahmawati, Santi Fitriani, Silvia, Luluk, Hendra, Noor Fita, Octa N, Ismail, dek Novia F, dan Dwi yang selalu memberikan motivasi, bantuan, doa, semangat kepada penulis dan selalu bersama penuh dengan keceriaan, terima kasih untuk semuanya.
11. Sahabat-sahabatku tersayang Laela Fitria Nurfahmi, Novita Bela Pratiwi, Fitri Fatimah, terima kasih untuk dukungan dan motivasi kalian.
12. Teman-temanku Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Angkatan 2011, terima kasih atas kebersamaan yang telah kita lalui bersama selama perkuliahan ini.
13. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas pengarahan dan kerjasamanya.

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan. Oleh karena itu Penulis menerima kritik dan saran yang membangun kearah yang lebih baik.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi Penulis maupun bagi keseluruhan pihak yang membutuhkannya.

Semarang, 14 Agustus 2017



Catur Setianingsih



## ABSTRAK

Catur Setianingsih; *Penertiban dan Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan yang Terindikasi Terlantar di Kabupaten Banjarnegara (Studi Kasus PT Pakis Aji Banyumas)*, Skripsi. Program Studi Ilmu Hukum. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.

Kata-kata Kunci: Hak Guna Usaha, Tanah Terlantar, Penertiban dan Pendayagunaan

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya, namun tanah yang ada pada saat ini banyak yang tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya dan adanya penyalahgunaan fungsi tanah yang bukan untuk peruntukannya. Pasal 34e UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan, setiap pemegang hak tidak hanya memiliki kewenangan atas tanah yang dimilikinya, tetapi juga berkewajiban untuk menggunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan peruntukannya. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian adalah penyebab terjadinya tanah terlantar dan upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam pelaksanaan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Wilayah Kabupaten Banjarnegara.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis yang memusatkan perhatian pada pengamatannya mengenai efektivitas hukum, dimana hukum dalam hal ini dikonsepsikan sebagai alat untuk mengatur masyarakat.

Hasil penelitian, menunjukkan bahwa penyebab terindikasinya tanah terlantar di Wilayah Kabupaten Banjarnegara disebabkan oleh faktor intern dan ekstern dari perusahaan. Kemudian upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara membentuk panitia satuan identifikasi (satgas) dan melakukan tahapan-tahapan dalam melakukan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar yaitu tahap inventarisasi, tahap identifikasi, tahap peringatan, dan tahap penetapan tanah terlantar. Diharapkan semua instansi yang terkait dapat bekerjasama dalam melakukan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar di Wilayah Kabupaten Banjarnegara. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam melaksanakan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Berdasarkan hasil penelitian tersebut penulis memberikan saran kepada pemegang hak atas tanah wajib mengelola dan mengusahakan tanahnya secara aktif. Untuk Kantor Pertanahan dan instansi yang terkait diharapkan bisa saling bekerjasama dalam melakukan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Diharapkan untuk masyarakat lebih menaati peraturan yang sudah ada mengenai tanah terlantar.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN.....	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR BAGAN .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii

### BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	7
1.3 Pembatasan Masalah .....	8
1.4 Rumusan Masalah .....	8
1.5 Tujuan Penelitian .....	9
1.6 Manfaat Penelitian .....	9

1.7	Sistematika Penulisan .....	10
-----	-----------------------------	----

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Tinjauan Umum tentang Tanah.....	13
2.1.1	Pengertian Tanah.....	13
2.1.2	Hak Penguasaan Tanah .....	16
2.1.3	Hak Atas Tanah.....	17
2.1.4	Hapusnya Hak Atas Tanah.....	20
2.2	Tinjauan Umum tentang Tanah Terlantar .....	24
2.2.1	Pengertian Tanah Terlantar .....	24
2.2.2	Obyek Tanah Terlantar .....	25
2.2.3	Kriteria Tanah Terlantar.....	27
2.2.4	Kedudukan Tanah Terlantar.....	31
2.3	Fungsi Sosial Tanah.....	33
2.4	Kewenangan BPN dalam Mengidentifikasi Tanah Terlantar .....	35
2.5	Akibat Hukum Terhadap Tanah Terlantar .....	41
2.6	Kerangka Berpikir.....	43

## BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Dasar Penelitian .....	44
3.2	Jenis Penelitian.....	44
3.3	Fokus Penelitian .....	45
3.4	Lokasi Penelitian.....	45
3.5	Sumber Data.....	46

3.5.1 Data Primer .....	46
3.5.2 Data Sekunder .....	47
3.6 Metode Pengumpulan Data.....	49
3.7 Validitas Data.....	51
3.8 Analisis Data .....	52
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>55</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	55
4.1.1 Sejarah Perkebunan PT Pakis Aji Banyumas .....	55
4.1.2 Faktor Penyebab Terindikasinya Tanah Terlantar HGU PT Pakis Aji Banyumas .....	57
4.1.3 Upaya Hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Banjarnegara.....	63
4.2 Pembahasan.....	71
4.2.1 Faktor penyebab terindikasinya tanah HGU Perkebunan PT. Pakis Aji terindikasi sebagai Tanah Terlantar.....	71
4.2.2 Upaya Hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam menertibkan tanah hak guna usaha perkebunan PT Pakisaji Banyumas yang terindikasi terlantar.....	81
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>106</b>
5.1 Simpulan.....	106
5.2 Saran .....	107

DAFTAR PUSTAKA .....	109
LAMPIRAN.....	111



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR TABEL

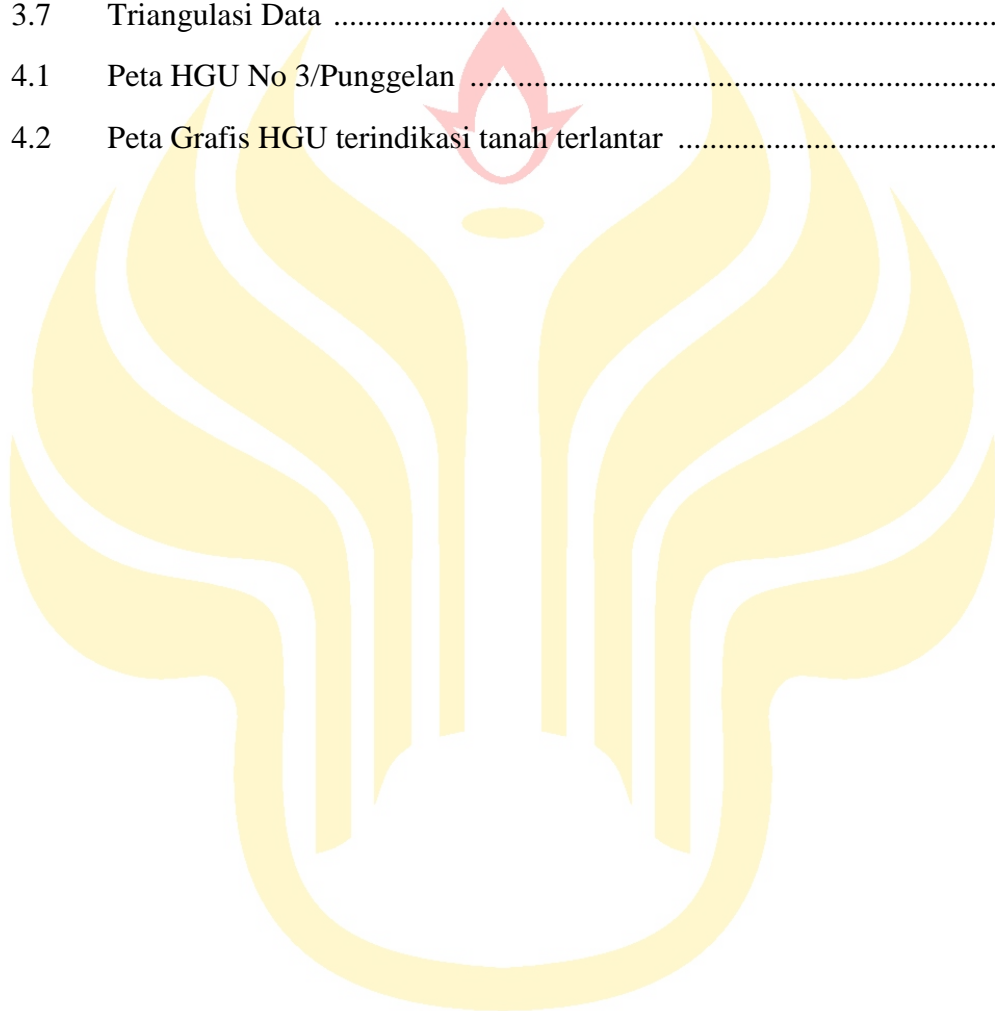
2.1	Kriteria Tanah Terlantar .....	30
-----	--------------------------------	----



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR GAMBAR

2.6	Kerangka Berpikir .....	43
3.7	Triangulasi Data .....	52
4.1	Peta HGU No 3/Punggelan .....	59
4.2	Peta Grafis HGU terindikasi tanah terlantar .....	93



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR BAGAN

2.1	Bagan Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar .....	38
4.1	Tanah Terlantar .....	60
4.2	Penggunaan tanah yang sesuai dan tidak sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan haknya .....	74
4.3	Kronologi Tanah PT Pakis Aji Banyumas Terindikasi terlantar .....	83
4.4	Upaya Kantor Pertanahan dalam mengelola tanah terlantar .....	87
4.5	Tahapan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar .....	90

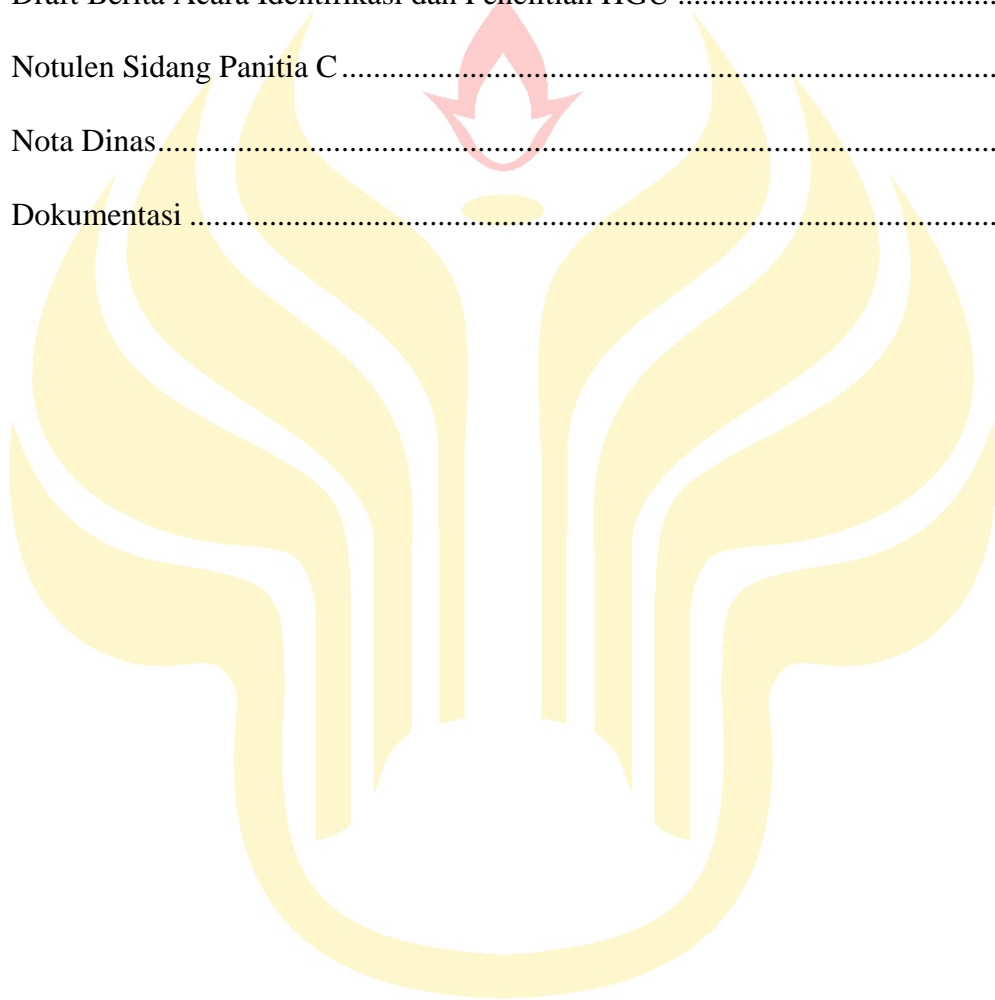


**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG



## DAFTAR LAMPIRAN

Anggota Panitia C .....	111
Draft Berita Acara Identifikasi dan Penelitian HGU .....	113
Notulen Sidang Panitia C .....	119
Nota Dinas .....	120
Dokumentasi .....	122



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG



**UNNES**

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Kehidupan ekonomi masyarakat sekarang ini membuat tanah menjadi faktor yang dicari oleh banyak manusia. Nilai jual tanah yang terus meningkat menyebabkan tanah banyak diminati oleh para investor untuk dijadikan investasi yang sangat menjanjikan.

Indonesia sebagai Negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, karena berdasarkan Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disebut UUD 1945 sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA menyebutkan: Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalam Wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.

Pengertian dalam UUPA bahwa perkataan “dikuasai” dalam Pasal diatas bukan berarti dimiliki, akan tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia yang tertinggi untuk memberikan pengaturan terhadap masalah pertanahan, mulai dari pengaturan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan pada tanah, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharannya serta pengaturan mengenai perbuatan-perbuatan yang berkaitan dengan hubungan-hubungan hukum yang dapat dilakukan atas tanah-tanah tersebut. Menurut ketentuan Pasal 16 ayat 1 UUPA tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah digolongkan menjadi beberapa macam hak atas tanah, yaitu : Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk.

Pemanfaatan tanah untuk kehidupan manusia telah diatur di dalam UUPA Pasal 6 yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang/Badan Hukum tidaklah dibenarkan, bahwa tanahnya itu dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingannya apalagi hal itu menimbulkan kerugian masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Tanah yang ada pada saat ini banyak yang tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya dan adanya penyalahgunaan fungsi tanah yang bukan untuk peruntukannya, karena adanya kepentingan dari pihak-pihak yang mempunyai

kepentingan bisnis terhadap tanah tersebut. Tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya yang terjadi pada saat ini bertolak belakang dengan petani, disatu sisi petani yang membutuhkan lahan untuk digarap agar meningkatkan kesejahteraannya tidak memiliki tanah.

Pasal 34 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus, salah satunya pada penjelasan Pasal 34e UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan. Pengertian tanah terlantar apabila tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik, dan tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya. Setiap pemilik atau pemegang hak atas tanah diwajibkan memanfaatkan tanahnya itu dan tidak dibenarkan membiarkan tanahnya terlantar serta wajib pula memelihara termasuk memperhatikan pihak-pihak ekonominya lemah. Terjadinya penelantaran tanah tentu lebih banyak menimbulkan kerugian, kerugian masyarakat luas yang dapat menimbulkan gejolak sosial karena disatu sisi ada yang ingin memanfaatkan tanah tetapi tidak mampu memilikinya disisi lain sebagian besar tanah-tanah yang diterlantarkan tersebut dikuasi kelompok masyarakat ekonomi kuat. Faktor utama penyebab tanah terlantar di Indonesia pada dasarnya ditentukan oleh mekanisme ekonomi penggunaan tanah yang berkaitan dengan faktor fisik alamiah tanah, faktor kelembagaan masyarakat yang berkaitan dengan sistem kepemilikan tanah, faktor sosial budaya masyarakat, dalam kaitannya dengan penggunaan tanah serta ekonomi regional dan nasional dan politik penggunaan tanah (Harsono, 1996:266).

Tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak dan tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku, maka Pemerintah dapat memutuskan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanah yang dimilikinya. Pemerintah dapat mendistribusikan kembali tanah tersebut kepada para pihak yang membutuhkan di lingkungan sekitar tanah itu berada.

Ketentuan mengenai pengertian Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan dalam Pasal 34e UUPA, pengertian tanah terlantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar sebagaimana telah diperbaharui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 dijelaskan:

Objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan kadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 kita dapat melihat bahwa salah satu objek tanah terlantar adalah Hak Guna Usaha. Pemegang Hak Guna Usaha diwajibkan untuk memanfaatkan dan memberdayakan hak guna usaha yang telah diberikan kepada pemegang hak sesuai dengan ijin pemberian hak guna usaha, dan dilihat dalam ketentuan Pasal 15 UUPA pemegang hak guna usaha juga berkewajiban memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya namun dalam kenyataannya banyak sekali

ditemukan pemegang hak guna usaha tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan ijin hak guna usaha.

Sudah banyak yang meneliti mengenai Penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar selanjutnya peneliti mengambil bahan pembanding dalam penelitian ini. Penelitian oleh Faehrial Desta Ananda mengenai Implementasi Peraturan Pemerintah No. 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Provinsi Jawa Tengah (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2011). Isi penelitian dari penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar telah melaksanakan kegiatan inventarisasi dan penertiban tanah terindikasi terlantar yang beralokasi di Kabupaten Pekalongan sejumlah 1 pemegang HGU dan di Kabupaten Kendal sejumlah 2 pemegang HGU. Kegiatan tersebut pada bulan Desember tahun 2010 telah dilaporkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah kepada Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia perihal usulan penetapan tanah terlantar. Upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah telah mengirim surat kepada pemegang hak atas tanah HGU untuk melaporkan penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah dari masing-masing perusahaan, selain itu Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah telah melaksanakan monitoring dan evaluasi bagi para pemegang HGU khususnya dengan penggunaan tanah perkebunan.

Demikian dengan skripsi Ayu Banowati yang berjudul tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah yang Terindikasi Tanah Terlantar dalam Rangka melaksanakan Fungsi Sosial Tanah (Skripsi, Fakultas Universitas Diponegoro,

2011). Hasil penelitian Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang Terindikasi Tanah Terlantar di kota Cirebon, membahas penyebab tanah terindikasi terlantar di sebabkan karena krisis moneter yang terjadi pada pemegang hak sehingga tidak melanjutkan kembali pembangunan kembali atas sertipikat Hak Atas Tanah yang mereka ajukan. Kedua tanah yang menjadi obyek tanah terlantar dalam jangka waktu 15 tahun tidak adanya tindakan yang dilakukan oleh BPN dalam menertibkan tanah terlantar. Kemudian sosialisasi dilakukan sejak dikeluarkannya PP No 11 tahun 2010 yang diharapkan dapat diterapkan dalam menertibkan tanah-tanah yang terindikasi tanah terlantar.

Jurnal Dinamika Hukum Volume 10 yang berjudul Kriteria Tanah Terlantar dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia ditulis oleh Supriyatno, Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman, 2010. Dalam artikel ini berisi tentang kriteria tanah yang dapat dikatakan sebagai tanah terlantar. Tanah terlantar dilihat dari sudut pandang Hukum Adat, Hukum Islam, UUPA, PP Nomor 36 Tahun 1998, PP Nomor 11 Tahun 2010, secara substansial yaitu: obyek tanah terlantar meliputi Hak Pengelolaan, dan tanah yang mempunyai Hak Penguasaan atas tanah; tanah-tanah tersebut tidak dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan dan sifat dari pemberian hak atas tanah oleh sebab itu tanah harus dipelihara. Kemudian dalam menentukan apakah tanah tersebut sebagai tanah terlantar hanya dengan melihat jangka waktu tertentu.

Selanjutnya dari sekian judul yang telah ditulis, untuk tidak menyamakan judul yang sudah ada maka dibuat pembahasan mengenai penertiban dan pemanfaatan tanah terlantar dilihat dari faktor penyebab terjadinya tanah



terindikasi terlantar yang terjadi pada hak guna usaha perkebunan dan pemanfaatan yang dilakukan oleh warga sekitar area perkebunan. Sehubungan dengan permasalahan yang telah diangkat oleh para peneliti diatas mengenai terindikasi tanah terlantar. Ada masalah yang timbul di daerah Kabupaten Banjarnegara mengenai tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar, hal ini terjadi di PT Pakis Aji Banyumas yang mempunyai tanah berstatus hak guna usaha di Banjarnegara yang dalam peruntukannya digunakan untuk tanaman kopi, kayu jati dan sebagainya sudah tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya oleh pemegang hak. Maka tanah yang terindikasi terlantar saat ini di kelola dan dimanfaatkan oleh warga kelompok tani disekitar area perkebunan eks PT Pakis Aji Banyumas yang sudah tidak di manfaatkan oleh pemegang hak atas tanah perkebunan milik PT Pakis Aji Banyumas.

Demikian mengangkat judul skripsi tentang PENERTIBAN DAN PEMANFAATAN TANAH HAK GUNA USAHA (HGU) PERKEBUNAN YANG TERINDIKASI TANAH TERLANTAR (STUDI KASUS PT PAKIS AJI BANYUMAS DI KAB. BANJARNEGARA).

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan pemikiran yang telah diuraikan dalam latar belakang diatas, maka peneliti menemukan permasalahan yang akan diteliti dan dianalisis dalam penelitian ini yang berhubungan dengan penelantaran tanah yang teridentifikasi sebagai tanah terlantar, diantaranya adalah:

1. Perlindungan hukum bagi pemegang hak.
2. Pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah.

3. Akibat hukum yang terjadi antara pemegang hak dengan tanah
4. Pengalihan hak atas tanah terlantar
5. Hapusnya hak atas tanah
6. Kewenangan dalam mengidentifikasi tanah terlantar
7. Penanganan terhadap tanah terlantar
8. Pemegang hak yang tidak menjalankan kewajibannya
9. Permasalahan internal subyek hak atau pengelolaan tanah
10. Penguasaan tanah terlantar
11. Peran Pemerintah daerah dalam tanah terlantar
12. Pemanfaatan tanah untuk warga masyarakat.
13. Perlindungan hukum bagi pemegang hak

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Agar masalah-masalah yang di teliti tidak menyimpang dari tujuan semula maka diperlukan diadakan pembatasan-pembatasan atas masalah yang ada tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan penulis dalam membahas dan menguraikan permasalahan-permasalahan yang timbul yaitu:

1. Faktor penyebab terjadinya tanah hak guna usaha teridentifikasi tanah terlantar.
2. Upaya yang dilakukan dalam menangani tanah yang teridentifikasi tanah terlantar

### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa yang menjadi faktor penyebab terindikasinya tanah hak guna usaha perkebunan PT. Pakis Aji terindikasi sebagai Tanah Terlantar?
2. Bagaimana Upaya Hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Banjarnegara dalam menertibkan tanah hak guna usaha perkebunan PT Pakis Aji Banyumas yang terindikasi Tanah Terlantar?

### **1.5 Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mendiskripsikan dan menganalisa mengenai faktor tanah dengan status hak guna usaha milik PT Pakis Aji Banyumas yang terindikasi sebagai Tanah Terlantar.
2. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisa upaya hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam menertibkan tanah hak guna usaha perkebunan PT Pakis Aji Banyumas yang terindikasi Tanah Terlantar.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

#### **1.6.1 Manfaat Teoritis**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada hukum pertanahan, sehingga akan lebih membantu dalam menyelesaikan masalah-masalah pertanahan khususnya mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

- b. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dibidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi peneliti sejenis dimasa yang akan datang.

### **1.6.2 Manfaat Praktis**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan manfaat tentang perkembangan ilmu hukum pertanahan bagi masyarakat luas, sehingga dapat membantu dan memberikan masukan serta tambahan pengetahuan tentang penelantaran tanah yang mengakibatkan terindikasi tanah terlantar.
- b. Sebagai kajian hukum dan pedoman bagi Pemerintah, lembaga pertanahan dalam menentukan kebijakan dan mengambil tindakan dalam menyelesaikan masalah pertanahan yang berperan dalam menertibkan tanah-tanah terindikasi terlantar di Kabupaten Banjarnegara.
- c. Sebagai informasi bagi masyarakat untuk mengambil tindakan terhadap sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat. Sebagai bahan kajian bagi akademisi, mahasiswa untuk menambah wawasan ilmu terutama dalam bidang hukum pertanahan.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum, maka penulis membuat sistematika penulisan hukum yang terdiri dari 3 (tiga) bagian yaitu

bagian awal, bagian isi pokok, dan bagian akhir. Yang apabila ditulis dengan sistematis adalah sebagai berikut:

### **1.7.1 Bagian Awal Skripsi**

Bagian awal skripsi terdiri dari atas sampul, lembar kosong berlogo Universitas Negeri Semarang, lembar judul, lembar pengesahan, lembar pernyataan, lembar motto dan peruntukan, lembar abstrak, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, dan daftar lampiran.

### **1.7.2 Bagian Pokok**

Bagian isi pokok skripsi mengandung 5 (Lima) bab yaitu:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Gambaran awal tentang penelitian yang meliputi latar belakang, perumusan masalah dan pembatasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi mengenai tinjauan pustaka, berisi atas: tinjauan umum Pengertian Tanah, tinjauan tentang Hak Penguasaan Tanah, Hak Atas Tanah, Hapusnya Hak Atas Tanah. Tinjauan umum tentang pengertian Tanah Terlantar, Kriteria Tanah Terlantar dan kedudukan Tanah Terlantar, dan Kewenangan BPN dalam mengidentifikasi Tanah ,Terlantar dan Kerangka berpikir.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Metode yang akan digunakan yang berisi tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, variabel penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, keabsahan data, dan analisis data.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hal ini membahas tentang hasil penelitian dan pembahasannya yaitu mengenai faktor penyebab terjadinya pemegang hak guna usaha perkebunan PT Pakis Aji yang terindikasi tanah terlantar, dan upaya hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam menertibkan tanah hak guna usaha perkebunan PT Pakis Aji Banyumas yang terindikasi tanah terlantar.

### **BAB V PENUTUP SKRIPSI**

Berisi simpulan dari pembahasan yang diuraikan diatas berdasarkan analisis data yang dilakukan sebagai jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dan juga diuraikan mengenai saran-saran yang ditunjukkan para pihak terkait tentang penertiban tanah terlantar.

#### **1.7.3 Bagian Akhir**

Bagian akhir terdiri atas daftar pustaka dan lampiran-lampiran untuk melengkapi penulisan skripsi ini. Daftar pustaka memaparkan tentang daftar buku dan literatur yang digunakan dan berkaitan dengan penelitian. Lampiran berisi tentang kelengkapan skripsi.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum tentang Tanah

##### 2.1.1 Pengertian Tanah

Pengertian Tanah adalah perspektif Hukum Tanah adalah tanah dikaji dari sisi hukum saja bukan dari sisi yang lain. Dari sisi hukum, maka yang dibahas adalah hak-hak penguasaan atas tanah yang disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem yang kemudian disebut hukum tanah. Ketentuan-ketentuan hukum tanah meliputi pengertian atau konsep tanah, pengertian penguasaan hak atas tanah dan hak-hak atas tanah (Suhariningsih, 2009:60).

Pada umumnya sebutan tanah selalu dikaitkan dengan hak atas tanah yang diberikan atau dimiliki oleh seseorang, agar dapat dinikmati manfaatnya, dan digunakan sesuai dengan peruntukannya (Suhariningsih, 2009:60)

Pengertian tanah dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi yang dapat dilekati suatu hak atas tanah. Permukaan bumi itu berada di daratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air, termasuk air laut (Supriadi, 2006:3).

Tanah dalam arti *land* mempunyai aspek ruang dan aspek hukum. Aspek ruang berkaitan tempat pemukiman dan kegiatan manusia di atasnya maupun dibawahnya, sedangkan aspek hukum berkaitan dengan hak memiliki dan menggunakan. Aspek-aspek itulah yang melekat menjadi

hak bagi pemilik sebidang tanah sebagai subyek hak dan tanah sebagai obyek hak.

Secara etimologi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah mempunyai banyak arti antara lain :

- a) Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi.
- b) Keadaan bumi disuatu tempat
- c) Permukaan bumi yang diberi batas
- d) Bahan dari bumi (pasir, napal, cadas, dan sebagainya)

Berdasarkan pengertian etimologi diatas, kita dapat memahami bahwa tanah adalah permukaan bumi dengan segala kandungan atau bahan yang ada didalamnya (Harsono, 2008:19).

Andi Hamzah dalam Suhariningsih (2009:61) memberikan pengertian tanah dengan mengacu pada pengertian agraria seperti yang telah diatur dalam UUPA. Pasal 1 ayat (4) dalam penjelasan umum menyatakan bahwa dalam permukaan bumi saja yaitu yang disebut tanah yang dapat dikuasai oleh seseorang. Jadi tanah adalah permukaan bumi.

Menurut Hukum Adat, tanah mempunyai arti lebih spesifik karena sifatnya yang magis religius. Keterkaitan antara masyarakat atau kelompok manusia dengan tanah sangat erat bahkan tidak dapat dipisahkan, hubungannya bersifat abadi.

Secara geologis-agronomis dijelaskan oleh Iman Sudiyat dalam Suhariningsih (2009:62) bahwa tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan-



tumbuhan. Itu sebabnya kemudian dikenal istilah tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan dinamakan tanah bangunan.

Mengikuti perkembangan Hukum Adat saat ini, I Gede Wiranata (2004: 224-225) mencatat atau menjelaskan bahwa “tanah” mempunyai sifat:

- a. Tanah adalah benda yang menyimpan kekayaan yang menguntungkan.
- b. Tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus memberi penghidupan kepada pemiliknya
- c. Tanah merupakan kesatuan dimana nanti pemiliknya akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya.

Selanjutnya Martin Dixon menurut Suhariningsih (2009:63) mengatakan , “ *Land is both the physical asset and rights which the owner may enjoy in or over it*”. Artinya tanah disebut oleh Dixon sebagai *physical asset* dan hak dimana pemegang hak perorangan atau bersama menikmati manfaat atas tanah tersebut.

### 2.1.2 Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Dalam arti fisik secara nyata pemegang hak menguasai tanah (tanah dalam penguasaan). Penguasaan dalam arti yuridis dilandasi oleh “hak” yang dilindungi oleh hukum dan umumnya yang memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Tetapi ada pula penguasaan yuridis yang biar pun memberi kewenangan untuk menguasai tanah haknya secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain (Suhariningsih, 2009:66).

Uraian tentang penguasaan hak atas tanah telah membantu dalam pengertian/memahami keberadaan hak penguasaan atas tanah yang baik secara fisik dan yuridis. Dalam setiap hukum tanah terdapat Peraturan mengenai berbagai penguasaan atas tanah. Demikian juga UUPA menetapkan tata jenjang/hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah material.

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
- 2) Hak Menguasai dari Negara yang disebutkan dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
- 3) Hak ulayat masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;

4) Hak-hak perorangan/individu, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:

- a. Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
- b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49;
- c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut sebagai Hak Tanggungan dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua macam hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi penguasaan itulah yang menjadi tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah (Harsono, 2008:24).

Lain lagi Hak Menguasai dari Negara yang meliputi semua tanah tanpa terkecuali. Hak Menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk mengenai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik (Harsono, 2008: 25).

### **2.1.3 Hak-hak Atas Tanah**

Pengertian hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki secara langsung oleh seorang atau Badan Hukum yang

mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:

**a. Hak Milik (HM)**

Subjek Hak Milik Atas Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya Hak Milik hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia tunggal saja dan tidak dapat dimiliki oleh warga Negara asing dan Badan Hukum baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar Negeri dengan pengecualian badan-badan Hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No 38 tahun 1963 (Siti dan Darda, 2013:79).

**b. Hak Guna Usaha (HGU)**

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Hak yang diberikan oleh Negara kepada perusahaan pertanian, perikanan, atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia (Siti dan Darda, 2013:79).

Ciri-ciri HGB ialah: tergolong hak yang kuat; dapat beralih; jangka waktunya terbatas; dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan; dapat dialihkan kepada pihak lain; dapat dilepaskan oleh empunya dan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan (Siti dan Darda, 2013:79).

Subjek dalam Hak Guna Usaha yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan (Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 (Pasal 20) adalah: Warga Negara Indonesia; Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 9). Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.

### c. **Hak Pakai**

Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau milik orang lain, yang memberi kewajiban dan wewenang yang ditentukan dalam Keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini (Siti dan Darda, 2013:80).

Jangka Waktu Hak Pakai: Hak pakai sebagaimana diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (Siti dan Darda, 2013:80).

#### **d. Hak Sewa**

Hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Yang dapat mempunyai hak sewa : WNI; Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; Badan Hukum Indonesia serta Badan Hukum Asing. Terjadinya hak sewa karena perjanjian antara pemilik tanah dan orang yang menyewa juga bisa terjadi karena konversi.

Ciri-ciri Hak Sewa ialah: tujuan penggunaan tanah yang disewakan itu sifatnya sementara; umumnya hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa tanpa seijin pemilik tanah; jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan putus; hubungan sewa tidak putus dengan dialihkannya hak milik atas tanah kepada pihak lain; hak sewa tidak dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; dan hak sewa dapat dilepaskan oleh pihak yang menyewa (Siti dan Darda, 2013:80).

#### **2.1.4 Hapusnya Hak Atas Tanah**

Hubungan hukum yang timbul antara pemilik dengan tanahnya bersifat kuat, penuh dan dapat diwariskan. Akan tetapi hubungan itu tidaklah bersifat mutlak, sebab dapat hilang, putus maupun hapus, menurut

Pasal 27, 34 dan 40 UUPA, Hak-hak atas tanah dapat hapus apabila:

## 1. Hapus karena berakhirnya jangka waktu

Mengenai jangka waktu, ada hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu, seperti HGU dan HGB, dengan berakhirnya jangka waktu tertentu, haknya menjadi hapus, jika tidak ada kemungkinan untuk dan tidak dimintakan perpanjangan jangka waktu.

Perpanjangan jangka waktu hanya dapat diberikan satu kali. Jangka waktu HGU adalah jangka waktu yang paling lama 25 tahun. Bagi perusahaan yang memerlukan jangka waktu lebih lama 35 tahun. Bagi HGB jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Jangka waktu hak pakai adalah 20 tahun. Hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang (Harsono, 2008:332)

## 2. Dicabut haknya

Pencabutan hak adalah lembaga sarana untuk memperoleh tanah secara paksa. Pencabutan hak diadakan semata-mata bagi kepentingan umum dan dilakukan dengan Surat Keputusan Presiden. Demikian juga bentuk dan jumlah ganti kerugiannya. Keputusan pencabutan haknya berlaku mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Menurut Pasal 18 UUPA untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut.

Prosedur untuk melakukan pencabutan hak cukup berat, panjang dan rumit. Hal ini dikarenakan pencabutan hak tersebut harus dilakukan oleh

Presiden melalui Keputusan Presiden yang akan mencabut hak atas tanah seseorang tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran hukum. Karena panjang, berat dan rumitnya prosedur penggunaan institusi ini sangat jarang sekali dipergunakan (Soejono dan Abdurrahman, 2008:20).

### 3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya

Penyerahan harus dilakukan oleh pemiliknya dengan sukarela, demikian ketentuan UUPA. Artinya, “kesukarelaan” merupakan syarat mutlak dalam persoalan ini. Penyerahan karena terpaksa atau dipaksa tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan hapusnya hak seseorang. Bentuk kesukarelaan ini dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No 15 tahun 1975 dituangkan dalam bentuk “musyawarah” yang dilakukan antara pemegang hak dan panitia pembebasan tanah. Melalui musyawarah ia “diminta” untuk menyerahkan hak tanahnya disertai dengan ganti kerugian yang layak (Soejono dan Abdurrahman, 2008:22).

### 4. Tanahnya ditelantarkan

Pengertian umum tanah terlantar adalah tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik, dan tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat dan atau tujuan dari pemberian haknya tersebut. Selanjutnya tanah yang ditelantarkan jatuh kepada Negara.

Menurut A.P Parlindungan, yang berhak menyatakan tanah tersebut dalam keadaan terlantar adalah Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria atas usul dari Kepala Kantor Agraria Provinsi dan



tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasi Negara (Parlindungan, 1980:71) .

Dalam pengertian Hukum Adat yang hapus hanyalah haknya dari anggota persekutuannya dan tanahnya kembali pada persekutuan. Sebagai satu komunitas persekutuan tidak melihat sebagai tanah terlantar dan masih punya ikatan persekutuan. Secara bersama-sama anggota persekutuan kembali akan mempertahankan tanah tersebut, bilamana ingin mengambil dengan menyatakan tanah tersebut sebagai tanah terlantar (Soejono dan Abdurrahman, 2008: 23-24).

#### 5. Tanahnya Musnah

Kiranya sudah dengan sendirinya hak yang bersangkutan menjadi hapus, kalau tanah yang dihaki musnah. Tanah musnah apabila menjadi “hilang” karena proses alamiah ataupun bencana alam, sehingga tidak dapat dikuasai lagi secara fisik dan tidak dapat pula dipergunakan lagi, karena secara fisik tidak dapat diketahui lagi keberadaannya.

Subyek hak-hak atas tanah dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. Orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain (WNI maupun WNA)
- b. Tiap WNI baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan sama untuk memperoleh hak atas tanah serta mendapatkan manfaat dan hasilnya.
- c. Badan-Badan Hukum (Indonesia maupun Asing).

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan (Soejono dan Abdurrahman, 2008:26).

## **2.2 Tinjauan Umum tentang Tanah Terlantar**

### **2.2.1 Pengertian Tanah Terlantar**

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam Pasal 1 ayat (5) PP Nomor 36 Tahun 1998 dinyatakan bahwa : Tanah Terlantar adalah tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, tapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Suhariningsih, 2009:105).

Menurut Pakar Agraria

- a. A.P. Perlindungan: menyatakan dalam bahasanya tentang tanah terlantar lebih menitikberatkan pada pandangan Hukum Adat Indonesia. Jadi A.P. perlindungan memiliki konsep tanah terlantar dengan merujuk Hukum Adat, yaitu sesuai dengan karakter tanah terlantar (kondisi fisik) yang dapat berubah dalam waktu tertentu (3,5 tahun sampai 10 tahun) maka haknya gugur, tanah kembali pada penguasaan hak ulayat.

- b. Boedi Harsono: memandang hak tanah terlantar lebih mengarah pada terjadinya peristiwa hukum karena perbuatan manusia, sehingga hak atas tanah menjadi hapus.
- c. Achmad Sodiki: menyatakan bahwa persoalan pengertian tanah terlantar meliputi bagaimana dan oleh siapa status tanah dinyatakan terlantar.
- d. Gouw Giok Siong: menyatakan bahwa berdasarkan fakta ilmu hukum istilah ditelantarkan diartikan awalnya keadaan jika tanah yang tidak dipakai sesuai dengan keadaannya, sifat atau tujuannya.
- e. Maria S.W. Sumarjono: asas fungsi sosial hak atas tanah (Pasal 6 UUPA) meliputi kewajiban memelihara bagi setiap orang atau Badan Hukum pemegang hak atas tanah. Menurut beliau tidak mudah menetapkan tanah terlantar, karena mencakup:
  - a. Subyeknya (perorangan atau Badan Hukum);
  - b. Tanah pertanian atau bangunan;
  - c. Adanya kesengajaan dari subyek atau tidak;
  - d. Jangka waktu yang harus dilewati untuk disebut sebagai tanah terlantar.

### 2.2.2 Obyek Tanah Terlantar

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

- 1) Tanah HGU baik yang subyeknya perseorangan maupun Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia .
- 2) Tanah Hak Pakai;
- 3) Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang pemegang haknya perseorangan dan mempunyai kemampuan dari segi ekonomi untuk mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanah akan tetapi tidak mempergunakan tanah sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.
- 4) Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang pemegang haknya berupa Badan Hukum (Perorangan Terbatas).
- 5) Tanah yang dikuasi Pemerintah (Tanah aset Pemerintah) dan mempunyai cukup anggaran untuk mengusahakan, memanfaatkan, tanah akan tetapi tidak dengan sengaja tidak mempergunakan tanah sesuai dengan keadaan atau sifat tujuan pemberian haknya.
- 6) Tanah Hak Pengelolaan.
- 7) Tanah-tanah yang dikuasai oleh pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah (izin/Keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar penguasaan atas tanah) tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian pada Pasal 3 dirumuskan kriteria tanah terlantar yang tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar, yaitu:

- 1) Tanah HM atau HGB atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan
- 2) Tanah yang dikuasai Pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus barang milik Negara/Daerah yang tidak sengaja dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

### **2.2.3 Kriteria Tanah Terlantar**

Kriteria tanah terlantar ini dapat ditemukan dengan cara mensitemanisasi unsur-unsur yang ada dalam tanah terlantar, kemudian menyusunnya dalam struktur hukum tanah Nasional (Suhariningsih, 2009:120).

Adapun unsur-unsur yang ada pada tanah terlantar :

- a. Adanya pemilik atau pemegang hak atas tanah (subyek)
- b. Adanya tanah hak yang diusahakan /atau tidak (obyek)
- c. Adanya tanah yang teridentifikasi telah menjadi hutan kembali atau kesuburannya tidak terjaga.
- d. Adanya jangka waktu tertentu dimana tanah menjadi tidak produktif
- e. Adanya perbuatan yang sengaja tidak menggunakan tanah
- f. Status tanah kembali kepada hak ulayat atau kepada Negara

(Suhariningsih, 2009:120).

Mengetahui unsur-unsur esensial terjadinya tanah terlantar maka kriteria atau ukuran yang dapat dipakai untuk menetapkan sebidang tanah adalah terlantar dengan cara kembali menjelaskan dengan melakukan penafsiran-penafsiran terhadap unsur yang ada, dengan fokus terhadap tujuan pemberian hak atas tanah. Sehingga apabila dari kondisi fisik tampak tanah tidak terawat atau tidak terpelihara, itu berarti tidak sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Sehingga kriteria tanah terlantar adalah:

- a. Harus ada pemilik/pemegang hak atas tanah (subyek);
- b. Harus ada tanah hak (HM, HGU, HGB, dll) yang tidak terpelihara dengan baik sehingga kualitas kesuburannya menurun.
- c. Harus ada jangka waktu tertentu
- d. Harus ada perbuatan yang dengan sengaja tidak menggunakan tanah sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya (Suharingsih, 2009:120).

Konsep tanah terlantar yang diatur dalam Penjelasan Pasal 27 UUPA yang menyatakan : Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya, maka kriteria tanah terlantar dalam UUPA kurang jelas atau masih kabur karena hanya ditentukan subyek hak/pemegang hak atas tanah, obyek hak (HM, HGU, HGB), dan ada perbuatan yang mengakibatkan tanah menjadi terlantar (Suharingsih, 2009:120).

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 ditentukan tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, 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.

Berdasarkan uraian tentang konsep tanah terlantar, dengan mengemukakan pandangan/pendapat menurut Hukum Adat, Perundang-undangan, serta para Pakar Hukum Agraria Nasional, maka dapat kita lihat pada susunan Kriteria Tanah Terlantar sebagai berikut:

Tabel 2.1

## Kriteria Tanah Terlantar

Hukum Adat	UUPA-Peraturan Perundang-undangan	Pakar Hukum Agraria	Keterangan
<ul style="list-style-type: none"> <li>ada pemegang hak atas tanah</li> <li>ada tanah atau sawah yang ditinggalkan pemiliknya</li> <li>jangka waktu lebih 3, 5-10 tahun</li> </ul>			Gugurnya hak atas tanah. Tanah kembali pada hak ulayat
	<p><u>UUPA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ada subyek hak /pemegang hak atas tanah</li> <li>Ada obyek hak(HM, HGU, HGB dsb)</li> <li>Ada perbuatan yang membuat tanah terlantar.</li> </ul>		Hak atas tanah dibatalkan. Tanah kembali pada Negara.
	<p><u>PP No. 36 tahun 1998:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ada subyek hak/ pemegang hak</li> <li>Ada obyek hak (HGB, HGU, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dsb)</li> <li>Ada kewajiban yang dilanggar/mengabaikan kewajiban yang sesuai haknya.</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ada subyek hak</li> <li>Ada obyek hak/tanah</li> <li>Ada perbuatan yang membuat tanah terlantar</li> <li>Ada jangka waktu</li> <li>Ada kewajiban yang dilanggar yang berkaitan dengan haknya</li> <li>Mengabaikan fungsi sosial.</li> </ul>	Hak atas tanah dapat dibatalkan.

Sumber: (Suharningsih, 2009:121-12).



#### 2.2.4 Kedudukan Tanah Terlantar

Hukum Tanah Nasional (UUPA) dalam sistem Hukum Nasional Indonesia merupakan sub sistem hierarki Perundang-undangan yang ada saat ini, maka lahirnya atau keberadaan UUPA adalah merupakan perwujudan dari perintah UUD 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Suhariningsih, 2009:123).

Dalam UUPA melalui Pasal 2 ayat (1) dan (2) menyatakan :

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 1 UUD 1945, hal-hal sebagai yang dimaksud Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai Negara termaksud dalam ayat 1 ini memberi wewenang untuk:
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

UUPA dinyatakan bahwa wilayah Indonesia merupakan karunia Tuhan kepada Bangsa Indonesia untuk dikelola, di usahakan dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Jadi tanah Indonesia ini merupakan milik seluruh rakyat Indonesia yang disebut sebagai hak bangsa. Negara sebagai penguasa bukan pemilik. Sehingga Negara berhak untuk mengatur hubungan hukum terkait kepemilikan suatu tanah. Apabila hak atas tanah yang diberikan oleh Negara tidak

dimanfaatkan sebagaimana mestinya, maka dapat dilakukan pemutusan hubungan hukum antara pemilik tanah dan tanah yang dimilikinya.

Pasal 34 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus, salah satunya menurut Pasal 34e karena ditelantarkan. Hal ini harus melalui proses pembuktian berdasarkan fakta-fakta di lapangan. Faktor-faktor penyebab terjadinya tanah terlantar juga menjadi indikator terjadinya tanah terlantar.

Hak atas tanah menjadi hapus jika dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebagai sanksi terhadap tidak terpenuhinya kewajiban tersebut atau dilanggarnya suatu larangan oleh pemegang hak yang bersangkutan. Keputusan pejabat tersebut bersifat konsitutif, dalam arti hak yang bersangkutan baru menjadi hapus dengan dikeluarkannya surat Keputusan tersebut. Jika yang dihapus hak-hak atas tanah primer, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah Negara. Karena merupakan suatu sanksi maka pembatalan hak atas tanahnya tidak disertai dengan ganti kerugian.

Jadi dapat dikatakan bahwa kedudukan tanah terlantar akhirnya menjadi tanah Negara atau kembali dalam hak penguasaan Negara. Selanjutnya dapat diserahkan kepada subyek lain untuk segera diberdayakan kembali atau diusahakan kembali (Suhariningsih, 2009:128-130).

### 2.3 Fungsi Sosial Hak-hak Atas Tanah

Menurut Sudjito (Sudjito, 2007:2-3), semua hak atas tanah harus mempunyai fungsi individu/pribadi, sekaligus fungsi sosial. Implementasi azas tersebut, harus dipahami secara hati-hati dan benar, agar tidak terjebak atau dipersamakan dengan paham sosialis yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah adalah fungsi sosial.

Pasal 6 UUPA disebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi Hukum Adat yang mendasari konsepsi Hukum Tanah Nasional. Tidak hanya Hak Milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, demikian ditegaskan dalam penjelasan Pasal 6 UUPA tersebut.

Penjelasan Umum, fungsi sosial hak-hak atas tanah tersebut disebut sebagai dasar yang ke empat dari Hukum Tanah Nasional. Dalam Penjelasan Umum tersebut dinyatakan: ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan tersedak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). UUPA memperhatikan pula

kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai akan tercapai tujuan pokok: kamakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat 3).

Hak atas tanah harus mempunyai fungsi individu/pribadi, sekaligus fungsi sosial. Implementasi azas tersebut, harus dipahami secara hati-hati dan benar, agar tidak terjebak atau dipersamakan dengan paham sosialis yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah adalah fungsi sosial. Notonegoro dalam M. Mahfud MD mengatakan penerapan prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial mengandung suatu maksud, bahwa Pemerintah secara moral mempunyai kewajiban untuk menjaga keseimbangan antara kedua kepentingan yang bersifat antinomi, yaitu antara kepentingan individu disatu sisi, dan kepentingan masyarakat disisi yang lain (Mahfud, 1998:186).

Fungsi sosial hak atas tanah tersebut, maka tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan yang berhak saja dipakai sebagai pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan yang mempunyai dan kepentingan masyarakat. Untuk itu perlu adanya perencanaan, peruntukan, dan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 UUPA.

Menggunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh Pemerintah terpenuhilah fungsi sosialnya. Kepentingan umum harus yang diutamakan dari pada kepentingan pribadi, sesuai dengan asas-asas yang berlaku bagi penyelenggaraan berkehidupan bersama dalam masyarakat. Walaupun demikian juga tidak boleh diabaikan, karena hak individu atas tanah dihormati dan dilindungi oleh hukum. Jika kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu, hingga mengalami kerugian maka padanya harus diberikan ganti kerugian.

Hal secara nyata ditemukan pelanggaran dari prinsip fungsi sosial, yaitu tanah ditelantarkan atau (ada unsur kesengajaan untuk menelantarkan) tanah, maka hak atas tanah tersebut kembali kepada hak menguasai dari Negara. Pernyataan lebih ekstrim lagi dikemukakan oleh Ari Sukanti Hutagulung, yaitu apabila kewajiban ini diabaikan Negara berwenang untuk membatalkan hak, sehingga tanahnya menjadi tanah Negara (Sutikno, 1980:61).

#### **2.4 Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Mengindikasi Tanah Terlantar**

Badan Pertanahan Nasional dibentuk berdasarkan keperluan Presiden Republik Indonesia, Nomor 26 Tahun 1988, sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, dan merupakan satu “Lembaga Non Departemen, yang berkedaulatan, dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Presiden” (Chomzah, 2002: 85).

## A. Tugas Pokok BPN

Tugas pokok BPN adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA, maupun Peraturan Perundang-undangan lainnya yang meliputi Pengaturan, pengawasan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah-masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

## B. Fungsi BPN

Dalam melaksanakan tugas dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan Pengurusan dan Penggunaan Tanah.
- b. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan Pembebasan Tanah dengan prinsip-prinsip, bahwa tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana diatur dalam UUPA.
- c. Merencanakan Pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan Kepastian Hak Bidang Pertanahan.
- d. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi dibidang pertanahan.
- e. Melaksanakan pemeliharaan dan pengembangan dibidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga kerja yang diperlukan dibidang Administrasi Pertanahan.
- f. Lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden.

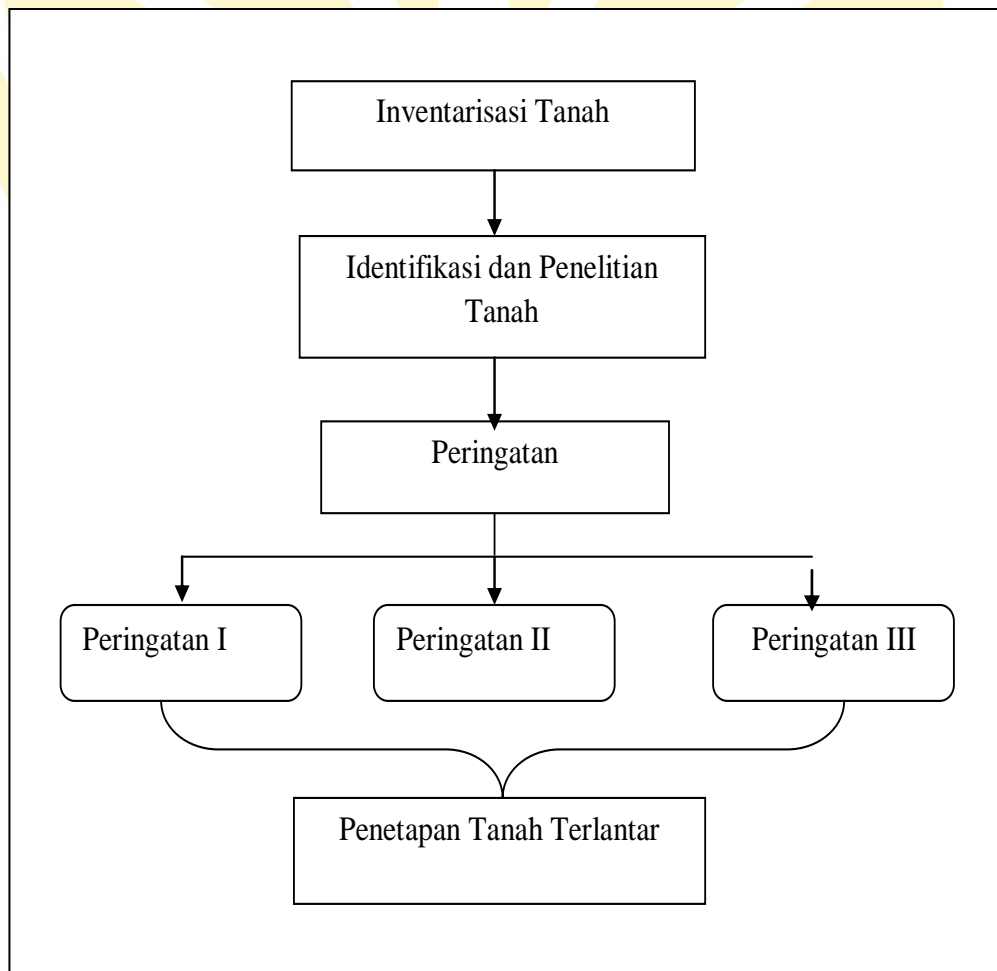
- C. Kewajiban Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud sebagai berikut:
- a. Pemberian izin lokasi
  - b. Penyelenggaran pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan.
  - c. Penyelesaian sengketa penggarapan;
  - d. Penyelesaian masalah ganti kerugian dan satuan tanah untuk pembangunan;
  - e. Penetapan subjek dan obyek redistribusi tanah serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absente;
  - f. Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
  - g. Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
  - h. Pemberian izin membuka tanah;
  - i. Perencanaan penggunaan tanah di wilayah Kabupaten/kota.

Kewenangan yang ada pada Pemerintah adalah sebagai dasar dalam penyelenggaraan kenegaraan dan Pemerintahan yang artinya setiap penyelenggaraan kenegaraan harus memiliki legitimasi yaitu adanya kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang. Konsep ini sesuai dengan konsep Negara Hukum dimana setiap tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah harus ada aturan yang mengaturnya.

Wewenang ini sangatlah diperlukan oleh Pemerintah, mengingat Pemerintah adalah pemegang kekuasaan dalam organisasi Negara. Pemerintah untuk dapat menjalankan kekuasaannya dengan baik dan lancar perlu diberi wewenang. Adanya pengaturan pemberian wewenang tersebut akan memberikan keabsahan bagi tindakan yang dilakukan Pemerintah. Pemerintah dalam

menjalankan urusan Pemerintahannya haruslah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga tindakan Pemerintah sah adanya dan mempunyai kekuasaan hukum. Sudah tentu ketentuan dalam Peraturan perundang-undangan tersebut harus jelas dan pasti, sehingga tidak dapat ditafsirkan secara berbeda-beda. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 14 PP No.11 Tahun 2010 dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar sebagai berikut:

Bagan 2.1 Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.



Sumber : Data yang dikelola dari PP No 11 tahun 2011 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.



Penertiban terhadap pemegang hak atas tanah terlantar bukan masalah yang mudah, karena akan berhadapan dengan persoalan yang berkaitan dengan orang atau Badan Hukum pemegang hak tersebut. Untuk memudahkan mendapat data dan identitas pemegang hak atas tanah terlantar, diperlukan pendekatan terpadu dengan instansi lain, serta melibatkan masyarakat. Hal tersebut diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 dinyatakan bahwa: Identifikasi adanya tanah yang dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar dilakukan oleh Kantor Pertanahan baik secara kedinasan maupun berdasarkan perintah dari Menteri atau Kepala Kantor Wilayah Pertanahan atau laporan dari instansi Pemerintah lain atau masyarakat.

Penjelasan yang ada didalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 dinyatakan bahwa masyarakat juga berperan dalam hal penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Hal tersebut karena dalam era demokratis, transparansi dan era penegakan hak-hak asasi manusia, serta dalam menuju Pemerintahan yang bersih, maka melibatkan masyarakat disemua sektor pembangunan sangat diperlukan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 yang menyatakan:

“Masyarakat secara kelompok maupun sendiri-sendiri dapat memberikan laporan terhadap adanya tanah-tanah yang diperkirakan ditelantarkan oleh para pemegang haknya untuk dilakukan identifikasi pemanfaatan tanah dimaksud sesuai Peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan kebutuhan dan kondisi setempat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan tembusan Bupati/Walikota, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Gubernur”.

Pengaturan mengenai Prosedur Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dapat dilihat dari ketentuan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010 dan

melalui Peraturan Pelaksanaannya dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. Adapun tahapan penertiban tanah terlantar dapat dilakukan sebagai berikut:

a. Tahap Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar

Tahapan ini, dilaksanakan inventarisasi tanah terindikasi terlantar yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota pada lokasi letak tanah yang terindikasi terlantar.

b. Tahap Identifikasi dan Penilaian

Tahapan ini, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menugaskan staff untuk melaksanakan identifikasi dan penelitian terhadap lokasi letak tanah yang terindikasi terlantar.

c. Tahap Peringatan

Setelah dilaksanakan tahap identifikasi dan penelitian, dilaksanakan peninjauan lapangan oleh panitia C dan dilanjutkan sidang panitia C, hasil sidang tersebut dituangkan dalam berita acara sebagai dasar untuk memberi peringatan kepada subyek hak. Peringatan ini yang selanjutnya disebut peringatan I berjangka waktu I (satu) bulan dan berturut-turut diikuti peringatan II dan III yang masing-masing berjangka waktu I (satu) bulan.

d. Tahap Penetapan Tanah Terlantar

Pada tahapan tanah terlantar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi berdasarkan Berita Acara Sidang Panitia C mengusulkan

tanah yang terindikasi terlantar kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

e. Keputusan Tanah ditetapkan sebagai Tanah Terlantar

Keputusan obyek hak atas tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar berada pada kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Hal ini jika pada akhirnya peringatan III (tiga) masih terdapat tanah yang ditelantarkan, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan tanah terlantar berdasarkan usulan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi

f. Pengumuman

Setelah Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan Keputusan sebagai tanah terlantar, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengumumkan penetapan tanah terlantar tersebut.

## **2.5 Akibat Hukum Terhadap Tanah Terlantar**

a. Pengertian Akibat Hukum

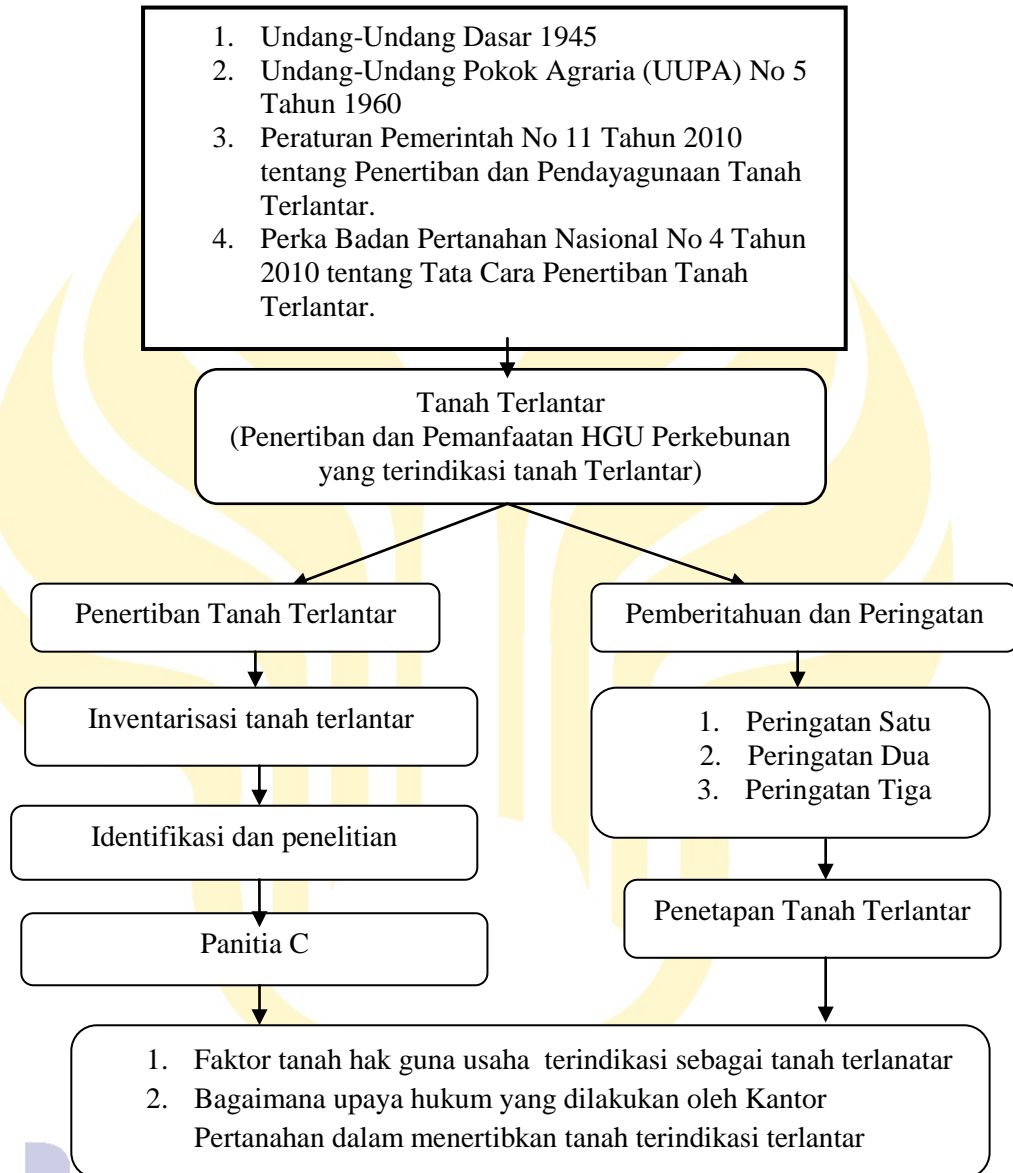
Sebelum menginjak pengertian akibat hukum, alangkah baiknya perlu diketahui terlebih dahulu mengenai pengertian peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Pengertian peristiwa hukum adalah semua kejadian atau fakta yang terjadi dalam kehidupan masyarakat yang mempunyai akibat hukum, sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah setiap perbuatan atau tindakan subyek hukum yang mempunyai akibat hukum, dan akibat hukum memang dikehendaki oleh subyek hukum. Jadi yang dimaksud dengan akibat hukum adalah akibat yang

diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subyek hukum.

b. Akibat Hukum Tanah Terlantar Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010

Pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak, maka pemegang hak atas tanah tersebut dapat kehilangan status hak atas tanah yang telah dimiliki atau dikuasai. Pada akhirnya dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah oleh Pemerintah. Mencabut sebagian atau seluruhnya dari luas hak atas tanah tersebut melalui surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Indonesia atas usulan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

## 2.6 Kerangka Berpikir



## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menyebabkan tanah HGU perkebunan milik PT Pakis Aji Banyumas menelantarkan tanahnya dikarenakan adanya faktor intern dan ekstern. Faktor intern tersebut antara lain seperti kondisi manajemen perusahaan yang kurang baik, keterbatasan modal akibat krisis ekonomi, dan jalinan kemitraan dengan masyarakat yang kurang baik. Selain itu faktor ekstern seperti keadaan alam, gangguan dari masyarakat.
2. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara terhadap penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar di Wilayah Kabupaten Banjarnegara telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Upaya Kantor Pertanahan dalam penertiban dan pendayagunaan tanah PT Pakis Aji Banyumas dengan membentuk panitia Satuan Identifikasi (satgas) yang bertugas untuk mendata setiap hak atas tanah yang ada di Wilayah Kabupaten/Kota, meliputi letak, batas, status hak dan keadaan fisik tanah yang terindikasi tanah terlantar ada tidaknya garapan liar oleh masyarakat, ada tidaknya indikasi kerusakan tanah dan penelantaran tanah. Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara melakukan tahapan-tahapan

dalam penertiban dan pendayagunaan tanah terindikasi terlantar yaitu tahap inventarisasi untuk mencari data spasial dan data tekstual mengenai tanah yang terindikasi terlantar; tahap identifikasi dan penelitian yang harus diperhatikan adalah aspek administratif dan penelitian di lapangan; tahap peringatan yaitu Kantor Pertanahan mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada pemegang hak atas tanah yang terindikasi terlantar; tahap penetapan tanah terlantar adalah mengusulkan tanah yang terindikasi terlantar kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

## **5.2 Saran**

1. Pemegang Hak Atas Tanah diharapkan mengetahui kewajiban pemegang hak untuk menambahkan kesuburan tanah serta mencegah kerusakan tanah tidak melantarkan tanahnya, dan bertanggungjawab atas kepemilikan hak atas tanahnya dan berkewajiban mengelola dan mengusahakan tanahnya secara aktif dan mengusahakan tanahnya sendiri. Menumbuhkan rasa tanggung jawab dengan mempergunakan tanahnya sesuai dengan peruntukan haknya.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara mempunyai kewajiban dalam pemberian izin lokasi kepada pemegang hak, perlunya pengawasan berkala dari Kantor Pertanahan dalam mengawasi para pemegang hak beserta hak atas tanahnya yang telah diizinkan untuk dimanfaatkan dan dipergunakan tanahnya. Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara diharapkan memberikan sanksi tegas kepada para pemegang hak atas tanah yang tidak mengusahakan, memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya.

3. Diharapkan untuk masyarakat lebih menaati peraturan yang ada, dan tidak menggunakan tanah milik orang lain sesuai dengan keinginannya sendiri, jika mengetahui tentang adanya tanah yang terindikasi terlantar diharapkan segera melaporkan kepada instansi yang berkaitan atau kepada Kantor Pertanahan Daerah/Kota di Wilayah masing-masing. Masyarakat diharapkan berkerjasama dalam penertiban tanah-tanah yang terindikasi terlantar dengan Kantor Pertanahan setempat.
4. Diperlukan kerjasama dengan instansi-instansi yang berkaitan dalam memberikan usulan/rekomendasi mengenai ijin pemberian hak atas tanah kepada para pemegang hak dan memeberikan sosialisasi mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar kepada masyarakat, supaya menambah pengetahuan masyarakat mengenai indikasi tanah terlantar yang ada di Wilayah Kabupaten Banjarnegara. Jika menemukan tanah yang terindikasi terlantar agar segera memberikan informasi kepada Kantor Pertanahan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Soejono. *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Banguna*. Jakarta. Rineka Cipta
- Adi, Rianto. 2010. *Metodelogi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit.
- Amirudin dan Zainal Asikin, 2003. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raya Grasindo Persada, Jakarta
- Ashofa, Burhan. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arikunto, Suharsini. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Bungin, Burhan. 2007. *Penelitian Kualitatif komunikasi, ekonomi, kebijakan publik, dan ilmu sosial lainnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Boedi, Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. *Hukum Agraria (pertanahan indonesia) Jilid 1*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Hukum Pertanahan seri I Pemberian Hak Atas Tanah Negara*. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Effendie, bachtiar. 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni
- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Hasni. 2013. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ismaya, Samun. 2011. *Pengantar hukum agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sutikno Imam. 1980. *Proses Terjadinya UUPA*. Yogyakarta: Gajahmada University Press.
- Limbang, Bernhard. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Mardalis. (2010) *“Metode penelitian (Suatu Pendekatan Proposal).”* Jakarta: Bumi Aksara.
- M. Mahfud. MD. 1998. *Politik Hukum di Indonesia*. Jakarta: PT Pustaka LP3S.

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjadja. 2007. *Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki. 2002. *Metdologi Riset*. Yogyakarta: UII Press.
- Moleong J.L. 1998. *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Narbuko, Cholid dan Achmadi, Abu. 2001. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Pendaftaran tanah di indonesia: koperasi badan pertanahan nasional “Bumi Bhakti bekerjasama dengan PT KLOANG KLEDE PUTRA TIMUR JAKARTA.
- Soekanto, Soerjono. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UIPress).
- Sudjito. 2007. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah. *Majalah Ilmiah Widya Bhumi*.
- Supriadi. 2006. *Hukum Agraria*. Palu :Sinar Grafika .
- Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah menemukan Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian atas Eksistensi Tanah Aset Daerah*. Jakarta: PT Prsetasi Pustakaraya.
- Suhariningsih. 2009. *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Zumrokhatun, Siti dan Darda Syahrizal. *Undang-Undang Hukum Agraria dan Aplikasinya*. Jakarta:Dunia Cerdas.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang 1945.

Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960

PP No 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Perka Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 4 Tahun 2010 tentang Tata cara Penertiban Tanah Terlantar.