



**AKIBAT HUKUM TANAH HAK GUNA USAHA PT.
PAKIS AJI BANYUMAS YANG DINYATAKAN
TERINDIKASI TERLANTAR OLEH KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN BANJARNEGARA**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

PUTRI NUR INDAH INDRIASTUTI

8111414091

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “AKIBAT HUKUM TANAH HAK GUNA USAHA PT. PAKIS AJI BANYUMAS YANG DINYATAKAN TERINDIKASI TERLANTAR OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJARNEGARA” yang disusun oleh Putri Nur Indah Indriastuti (NIM. 8111414091), telah mendapat persetujuan oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 19 Oktober 2018

Pembimbing



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

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum UNNES



Dr. Martitah, M.Hum.
NIP. 196205171986091001

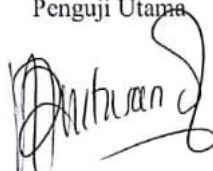
PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi dengan judul “AKIBAT HUKUM TANAH HAK GUNA USAHA PT. PAKIS AJI BANYUMAS YANG DINYATAKAN TERINDIKASI TERLANTAR OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJARNEGARA” disusun oleh Putri Nur Indah Indriastuti (NIM. 8111414091), telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : Senin

Tanggal : 05 Novmeber 2018

Penguji Utama



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

NIP. 197410262008122003

Penguji I



Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si.

NIP. 1952081511982031007

Penguji II



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

NIP. 196711161993091001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Rodyah, S.Pd, S.H., M.Si.

NIP. 197206192000032001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

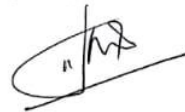
Nama : Putri Nur Indah Indriastuti

NIM : 8111414091

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**AKIBAT HUKUM TANAH HAK GUNA USAHA PT. PAKIS AJI BANYUMAS YANG DINYATAKAN TERINDIKASI TERLANTAR OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJARNEGARA**” adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 05 November 2018

Yang Menyatakan,



Putri Nur Indah Indriastuti

NIM. 8111414091

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

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Putri Nur Indah Indriastuti

NIM : 8111414091

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas skripsi saya yang berjudul: **Akibat Hukum Tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas yang Dinyatakan Terindikasi Terlantar oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.** Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir penulis selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Semarang, 05 November 2018



Putri Nur Indah Indriastuti

NIM. 8111414091

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

Cukuplah Allah sebagai pelindung dan Allah adalah sebaik-baik pelindung. (QS. Al-Imraan : 11)

Sesungguhnya Allah tidak akan merubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka membuat apa-apa yang ada dalam jiwa. (QS. Ar-Ra'ad :11)

Ambillah waktu untuk berfikir itu adalah sumber kekuatan,

Ambillah waktu untuk bermain itu adalah rahasia dari masa muda yang abadi,

Ambillah waktu untuk berdo'a itu adalah sumber ketenangan,

Ambillah waktu untuk belajar itu adalah sumber kebijaksanaan,

Ambillah waktu untuk bersahabat itu adalah jalan menuju kebahagiaan,

Ambillah waktu untuk tertawa itu adalah musik yang menggetarkan,

Ambillah waktu untuk memberi itu adalah membuat hidup lebih terasa berarti,

Ambillah waktu untuk bekerja itu adalah nilai keberhasilan,

Ambillah waktu untuk beramal itu adalah kunci menuju surga (Khalil Gibran)

PERSEMBAHAN :

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Allah SWT atas segala Karunia-Nya.
2. Kedua orang tuaku tercinta dan keluarga besarku yang selalu mencurahkan kasih sayang dan doa untuk penulis.
3. Bapak Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
4. Para Sahabat dan teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2014.
5. Almamaterku.

KATA PENGANTAR

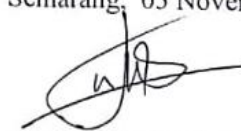
Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Akibat Hukum Tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas yang Dinyatakan Terindikasi Terlantar oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara”** dengan baik dan lancar.

Penulis menyadari, dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Karenanya penulis sangat menerima kritik dan saran yang membangun penulis ke arah yang lebih baik. Penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik dan lancar berkat doa, bimbingan, serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S. Pd., S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Rasdi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Tri Sulistiyono, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
6. Drs. Suhadi, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing, terima kasih atas bimbingan, arahan, dan kesabaran yang telah diberikan selama pengerjaan skripsi ini.
7. Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn. dan Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si. sebagai dosen peguji, terima kasih atas bimbingan dan arahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Dian Latifiani, S.H., M.H., selaku Dosen Wali terima kasih atas bimbingan, arahan, dan dukungan selama menyelesaikan studi.
9. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, terima kasih telah memberikan ilmu yang bermanfaat selama menempuh studi di Kampus Universitas Negeri Semarang.

10. Bapak/Ibu Tenaga Pendidik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, terima kasih telah membantu mengurus proses skripsi ini.
 11. Terima kasih untuk pihak-pihak yang telah memberikan informasi serta membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
 12. Kedua orang tuaku Bapak Sutejo dan Ibu Martini, terima kasih telah membesarkan penulis dan selalu membimbing, mendukung, memotivasi, untuk kebaikan penulis, terimakasih atas doa, pengorbanan dan perjuangannya selama ini.
 13. Kakak-kakakku Afit Setyo Prastowo, Indah Dian Bintari, dan Destian Dwi Susetyo. Terima kasih atas segenap cinta, kasih sayang, semangat, nasihat, juga kritikan yang tiada henti terngiang di gendang telinga.
 14. Segenap sahabat serta teman-teman satu daerah (Ainna Nur Fatma, Arkhama Arsyi Sulisna, Imelda Dian Pertiwi, Kharisma Fitriani, Maradita Febrianti, Sukma Choirunisa, dan Yunda Catur Bintoro, Muhammad Abdul Azizul Hakim, Iqbal Fahrian, Eko Santoso, Yogi Saputro, Girindra Yudha Buwana, Sendy Saputro, Agus Firdaus Terima kasih untuk semua sahabat.
 15. Segenap sahabat dan teman dari waktu semester 1 (Aulia Intan Setiani dan Dwi Setyaningsih), terima kasih sudah mewarnai masa-masa saat masih menjadi mahasiswa baru, semoga pertemanan kita terus berlanjut meskipun sudah berbeda tujuan dan cita-cita.
 16. Teman-teman dalam satu dosen pembimbing (Dicky Adhitya, Qoriah Nur, Gita Nuzula, Maulana Abdul Anas, Aniek Mona, Nirwana), terimakasih kalian sudah sering membantu dan saling *sharing* dalam menulis skripsi ini.
- Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca khususnya dan perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Semarang, 05 November 2018



Putri Nur Indah Indriastuti

NIM. 8111414091

ABSTRAK

Indriastuti, Putri Nur Indah. 2018. *Akibat Hukum Tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas yang Dinyatakan Terindikasi Terlantar oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara*. Skripsi. Program Studi Ilmu Hukum. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. Drs. Suhadi, S.H., M.Si.

Kata Kunci: Akibat Hukum; Hak Guna Usaha; Tanah Terindikasi Terlantar.

Di Indonesia banyak sekali lahan terbengkalai akibat dari pemilik tidak memanfaatkan dan mengelola sesuai dengan peruntukannya. Akibatnya lahan dikelola oleh masyarakat sekitar tak terkecuali di Desa Punggelan. Kegiatan pemanfaatan oleh masyarakat karena ditelantarkannya tanah Hak Guna Usaha oleh PT. Pakis Aji Banyumas. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas dinyatakan terindikasi terlantar dan untuk mengetahui status hak atas tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas setelah dinyatakan sebagai tanah terindikasi terlantar.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode pendekatan kualitatif, dan menggunakan jenis penelitian Yuridis Sosiologis. Sumber data penelitian diperoleh dari data Pimer (informan) dan data sekunder (dokumen). Sedangkan metode pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Validitas data dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik triangulasi, dengan membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang di peroleh melalui waktu dan alat yang berbeda. Analisis data yang digunakan penulis dalam penulisan penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif, dimana pada akhirnya data disajikan secara deskriptif dengan menguraikan, menjelaskan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang terkait dalam penelitian ini

Hasil Penelitian yang di dapat adalah *pertama*, faktor yang menyebabkan karena adanya penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya yang menurut Ijin Usaha Perkebunan ditanami kopi, kelapa, sengon. Pemegang Hak Guna Usaha tidak mengupayakan pemeliharaan terhadap tanaman pokok (kopi) sebagaimana kewajiban yang harus dilakukan. Serta adanya hama penyakit yang menyebabkan tanaman sesuai peruntukannya tidak dapat diproduksi. *Kedua*, status setelah dinyatakan terlantar sebelum habisnya masa berlaku tanah tersebut, maka tanah tersebut kembali menjadi Tanah Negara. Status Hak Guna Usaha telah dihapuskan karena dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir dengan sebab: tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan ditelantarkan. Hapusnya Hak Guna Usaha tanahnya menjadi Tanah Negara.

Simpulan tanah terlantar terjadi dikarenakan pemegang hak tidak mengelola tanah tersebut sesuai peruntukannya, maka dapat dihapuskan meskipun masa berlakunya belum habis dan menjadi Tanah Negara. Serta 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.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR SINGKATAN	xiii
DAFTAR BAGAN	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	11
1.3 Pembatasan Masalah	12
1.4 Rumusan Masalah	12
1.5 Tujuan Penelitian	12
1.6 Manfaat Penelitian	13
1.6.1 Manfaat Teoritis	13
1.6.2 Manfaat Praktis	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Penelitian Terdahulu	15
2.2 Landasan Teori	28
2.2.1 Pengertian Umum tentang Tanah	28
2.3 Landasan Konseptual	31
2.3.1 Penguasaan Hak Atas Tanah	31
2.3.2 Hapusnya Hak Atas Tanah	43
2.3.3 Subyek Hak Atas Tanah	46
2.3.4 Tinjauan Umum tentang Tanah Terlantar	47
2.3.4.1 Pengertian Tanah Terlantar	47
2.3.4.2 Obyek Tanah Terlantar	48
2.3.4.3 Kriteria Tanah Terlantar	50
2.3.4.4 Kedudukan Tanah Terlantar	51
2.3.5 Tanah Negara	54
2.3.6 Akibat Hukum terhadap Tanah Terlantar	59
2.4 Kerangka Berfikir	63
BAB III METODE PENELITIAN	64
3.1 Pendekatan Penelitian	64
3.2 Jenis Penelitian	64
3.3 Fokus Penelitian	65
3.4 Lokasi Penelitian	65
3.5 Sumber Data	66
3.5.1 Data Primer	66
3.5.2 Data Sekunder	67

3.5	Teknik Pengambilan Data	68
3.6	Validitas Data	71
3.7	Analisis Data	72
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		75
4.1	Hasil Penelitian	75
4.1.1	Gambaran Umum Desa Punggelan Kabupaten Banjarnegara yang Terdapat Tanah Terindikasi Terlantar Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas	75
4.1.2	Sejarah Perkebunan PT Pakis Aji Banyumas	77
4.1.3	Faktor-faktor yang menyebabkan tanah Hak Guna Usaha PT Pakis Aji Banyumas dinyatakan sebagai Tanah Terindikasi Terlantar	82
4.1.4	Status Hak Atas Tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas setelah dinyatakan sebagai Tanah Terindikasi Terlantar	93
4.2	Pembahasan	102
4.2.1	Faktor-faktor yang menyebabkan Tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas dinyatakan sebagai Tanah Terindikasi Terlantar.....	102
4.2.2	Status Hak Atas Tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas Setelah dinyatakan sebagai Tanah Terindikasi Terlantar	110
BAB V PENUTUP		118
5.1	Simpulan	118
5.2	Saran.....	119
DAFTAR PUSTAKA		121
LAMPIRAN		125

DAFTAR SINGKATAN

BPN Kanwil	: Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah
BPN RI	: Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
HITAMBARA	: Himpunan Tani Masyarakat Banjarnegara
HM	: Hak Milik
KPA	: Konsorsium Pembaharuan Agraria
Perka	: Peraturan Kepala
PP	: Peraturan Pemerintah
PT	: Perseroan Terbatas
SK	: Surat Keputusan
UUD	: Undang-Undang Dasar
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria

DAFTAR BAGAN

Daftar Bagan	Halaman Bagan 2.1 Kerangka Berpikir	63
Bagan 3.1 Triangulasi Data		71
Bagan 4.1 Tanah Terlantar		85
Bagan 4.2 Proses dinyatakan Tanah Terindikasi Terlantar.....		91



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR TABEL

Daftar Tabel

Halaman Tabel 4.1 Tentang Perusahaan Perkebunan PT. Pakis Aji



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR GAMBAR

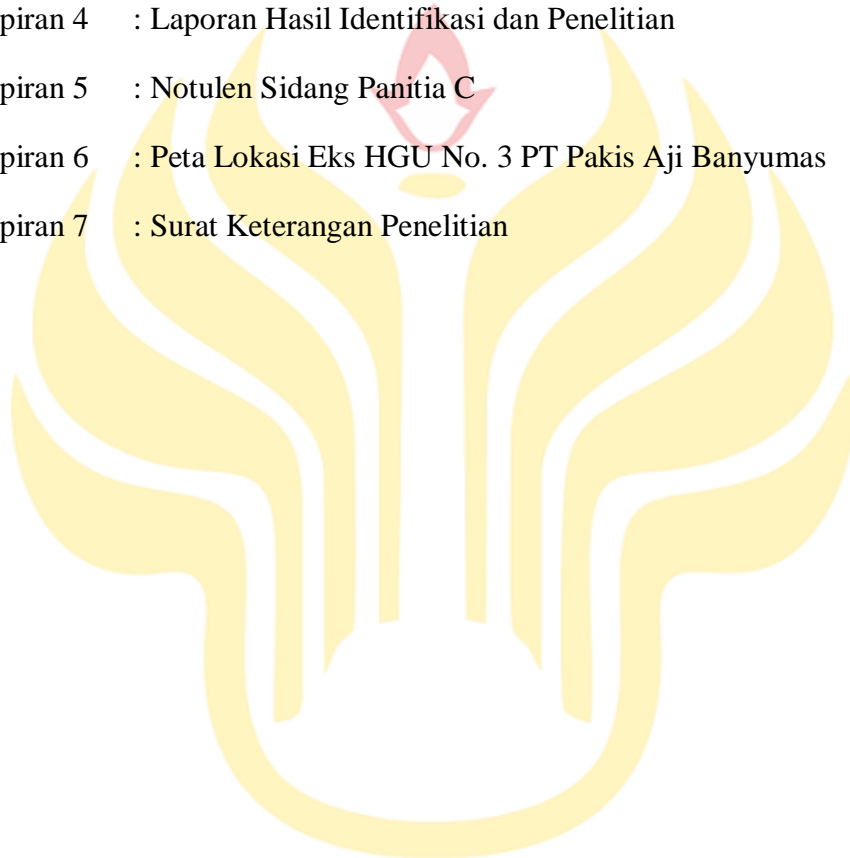
Gambar	Halaman
Gambar 4.1 Peta Desa Punggelan Kecamatan Punggelan Kabupaten Banjarnegara	77
Gambar 4.2 Peta Hak Guna Usaha No. 3/Punggelan	84



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Dokumentasi
- Lampiran 2 : Data Kepegawaian untuk menjadi Anggota Panitia C
- Lampiran 3 : Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas di Kabupaten Banjarnegara yang Terindikasi Terlantar
- Lampiran 4 : Laporan Hasil Identifikasi dan Penelitian
- Lampiran 5 : Notulen Sidang Panitia C
- Lampiran 6 : Peta Lokasi Eks HGU No. 3 PT Pakis Aji Banyumas
- Lampiran 7 : Surat Keterangan Penelitian



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia sehingga pengelolaannya harus berdayaguna untuk kepentingan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Prinsip dasar itu sudah ditetapkan dan harus dilakukan oleh yang berhak atas tanah selain untuk memenuhi kepentingannya sendiri juga tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat.

Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak serta 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 Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disebut UUD 1945 sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA menyebutkan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia

Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Pengertian dalam UUPA arti “dikuasai” dalam pasal di atas bukan berarti dimiliki, namun 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 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak atas tanah digolongkan menjadi beberapa macam yaitu : Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

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/tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingannya apalagi hal itu menimbulkan kerugian masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai

dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga baik bagi kesejahteraan dan bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Nilai-nilai tanah bagi kehidupan manusia sangatlah banyak diantaranya adalah sebagai sarana tempat tinggal, sebagai ladang bercocok tanam, serta sebagai sarana mendirikan bangunan atau usaha. Nilai tanah suatu lokasi dipengaruhi dua hal yaitu : faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain dan kondisi dari bangunan. Adapun faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain berdirinya pusat-pusat kegiatan masyarakat yang baru seperti berdirinya pabrik, pusat-pusat perbelanjaan, terminal, permukiman dan lain-lain. Kondisi tersebut dapat menjadi pemicu perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi nonpertanian sehingga berdampak pada perubahan nilai tanah. Tanah yang ada pada saat ini banyak yang tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya dan adanya penyalahgunaan fungsi tanah/lahan 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 dapat 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 keadaan atau sifat dan tujuan dari pada haknya. Setiap pemilik atau pemegang hak atas tanah diwajibkan memanfaatkan tanah tersebut dan tidak dibenarkan membiarkan tanah tersebut terlantar serta wajib memelihara termasuk memperhatikan pihak-pihak yang ekonominya lemah. Terjadinya penelantaran tanah tentu lebih banyak menimbulkan kerugian. Kerugian masyarakat kebanyakan 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.

Penelantaran tanah di pedesaan dan perkotaan, selain merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis (hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah), dan tidak berkeadilan, serta juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para Pemegang Hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah.

Dampak lain penelantaran tanah juga menjadi terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional, tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah, serta terusiknya rasa keadilan dan harmonis sosial.

Pada dasarnya Negara memberikan hak atas tanah atau Hak Pengelolaan kepada Pemegang Hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi Pemegang Haknya juga harus ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Tentu saja ketika Negara memberikan hak kepada orang atau Badan

Hukum selalu diiringi kewajiban-kewajiban dalam surat keputusan pemberian haknya. Karena itu, Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya, dan jika Pemegang Hak menelantarkan tanahnya maka UUPA (Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960) dalam Pasal 30 huruf ayat (2) telah mengatur akibat hukumnya yaitu hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) sebagai dasar kebijakan pertanahan nasional yang memang sejak awal berciri populis (Maria SW Sumardjono, 2008:36), maka pemerintah yang mendapat legitimasi dari Negara berdasarkan Pasal 2 Ayat (2) UUPA mempunyai 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 hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Ketentuan Pasal 2 tersebut, kemudian dijadikan dasar bagi Negara untuk mengatur pemberian hak-hak atas tanah seperti pada Pasal 4 Ayat (1) dan (2) UUPA. Pasal 4 menentukan: (1)Atas dasar hak menguasai dari 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; (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Jadi bagi tanah yang belum ada hak atas tanahnya, tetapi ada dasar penguasaannya, penggunaan atas tanah tersebut harus dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan Pasal 4 juncto Pasal 16 UUPA. Oleh karena itu, orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, baik dengan pengadaan tanah itu dari hak orang lain, memperoleh penunjukan dari pemegang Hak Pengelolaan, karena memperoleh izin lokasi, atau memperoleh keputusan pelepasan kawasan hutan berkewajiban memelihara tanahnya, mengusahakannya dengan baik, tidak menelantarkannya, serta mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah. Meskipun yang bersangkutan belum mendapat hak atas tanah, apabila menelantarkan tanahnya maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

UUPA juga mengatur berakhirnya hak-hak atas tanah yang antara lain karena diterlantarkan. Hak Milik berakhir karena diterlantarkan (Pasal 27), HGU (Pasal 34) dan HGB (Pasal 40) berakhir juga karena diterlantarkan. Hak Pakai dan hak-hak lain tidak ada ketentuan tentang berakhirnya karena diterlantarkan. Artinya, setiap pemberian hak oleh Negara kepada perorangan

atau badan-badan hukum haruslah bersama dengan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemegang Hak sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya. (Suharningsih, 2009:14)

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, 2008:266)

Tanah yang ditelantarkan oleh Pemegang Hak dan tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan 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.

Sebenarnya telah banyak dibuat peraturan tentang tanah terlantar. Antara lain pada tahun 1973 pernah dikeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1973 tentang Penguasaan Tanah Perkebunan Terlantar dan atau Diterlantarkan di Daerah Propinsi Jawa Barat, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang diikuti dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998. Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tersebut maka diperintahkan kepada jajaran Badan Pertanahan Nasional yang berada di bawah koordinasinya yang ada di Kantor Wilayahnya, di kantor Kotamadya/Kabupaten untuk melakukan identifikasi dan dalam waktu tertentu membentuk Tim Penilai dalam rangka mentertibkan tanah-tanah terlantar. Pekerjaan melakukan identifikasi bukanlah pekerjaan yang mudah karena memerlukan kejelasan konsep dan kriteria tanah terlantar. Kemudian karena Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 sudah tidak dapat lagi dijadikan acuan penyelesaian penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar dan dikatakan menurut Usep Setiawan Ketua KPA (Konsorsium Pembaharuan Agraria) sudah tidak efektif di lapangan dan banyak yang menyulitkan pada saat implementasinya sehingga perlu dilakukan penggantian maka pada era Reformasi terakhir pada tanggal 22 Januari telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010. Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dan peraturan pelaksanaannya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas maka tulisan ini dimaksudkan untuk mengetahui kriteria tanah yang diterlantarkan menurut Hukum Tanah Nasional.

Ketentuan mengenai pengertian Hak Guna Usaha hapus karena diterlantarkan dapat pula ditemukam 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 bahwa 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 keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 dapat dilihat 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 kerusakannya namun dalam kenyataannya banyak sekali ditemukan Pemegang Hak Guna Usaha tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan ijin Hak Guna Usaha.

Pembahasan mengenai akibat hukum 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. Berdasarkan hasil penelitian yang telah disebutkan di atas, maka diambillah tema penelitian tentang terindikasi tanah terlantar dan juga terdapat beberapa data dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Jawa Tengah bahwa ada masalah yang timbul di daerah Kabupaten Banjarnegara mengenai tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar, hal ini terjadi pada PT Pakis Aji Banyumas yang mempunyai tanah berstatus Hak Guna Usaha di

Desa Punggelan, Kecamatan Punggelan, Kabupaten Banjarnegara yang dalam peruntukannya digunakan untuk tanaman kopi, kayu jati dan sebagainya sudah tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya atau ditelantarkan, maka haknya dapat dicabut. Saat ini justru telah dikuasai secara fisik dan digarap oleh masyarakat sekitar lokasi tanah tersebut. Kemudian pada tahun 2014 pihak masyarakat sekitar yang menggarap di lokasi eks HGU PT. Pakis Aji Banyumas yaitu HITAM BARA (Himpunan Tani Masyarakat Banjarnegara) mendatangi BPN RI dengan maksud mendaftarkan tanah eks HGU PT. Pakis Aji Banyumas seluas 76,6 Ha yang ditelantarkan oleh pihak perkebunan agar menjadi lahan garapan petani. Lahan eks HGU tersebut sejak tahun 1986 sudah dimanfaatkan masyarakat sudah menggarap lahan tersebut namun dengan berkerjasama dengan pihak perkebunan dan seizin Camat Punggelan saat itu dengan sistem bagi hasil. Hal tersebut berjalan hingga sekarang sampai dengan berakhirnya HGU pada Tahun 2011 sedangkan awal izin HGU PT. Pakis Aji Banyumas ialah pada Tahun 1986. Pada Tahun 2010 pihak perkebunan mengajukan perpanjangan izin HGU kepada Pemerintah Kabupaten Banjarnegara namun Bupati Banjarnegara saat itu menolak dengan alasan bahwa komoditi HGU sudah beralih fungsi yang tadinya adalah kopi sekarang malah menjadi bermacam-macam komoditas seperti alkasia, singkong dan sebagainya dan bahkan sebagian menjadi hutan belantara. Para petani beranggapan bahwa lahan bekas PT. Pakis Aji Banyumas yang sudah mereka garap sejak lama juga berhak atas sebagian dari tanah tersebut, karena mereka beranggapan bahwa sejak awal penggarapan para petani juga memberikan bagian kepada pihak kecamatan

serta PT. Pakis Aji Banyumas sebagai pemilik HGU dengan jumlah yang cukup banyak mencapai 50% dari hasil mereka, bahkan penggarapan lahan mereka lakukan juga bersumber dari swasembada masyarakat sendiri tanpa bantuan dari pihak manapun, baik dari PT. Pakis Aji Banyumas maupun dari pemerintah.

Berdasarkan dari penjelasan di atas, penulis tertarik untuk mengangkat judul skripsi tentang **AKIBAT HUKUM TANAH HAK GUNA USAHA PT. PAKIS AJI BANYUMAS YANG DINYATAKAN TERINDIKASI TERLANTAR OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN 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. Pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah
2. Akibat hukum yang terjadi antara pemegang hak dengan tanah
3. Pengalihan hak atas tanah terlantar
4. Hapusnya hak atas tanah
5. Pemegang hak yang tidak menjalankan kewajibannya
6. Permasalahan internal subyek hak atau pengelolaan tanah
7. Penguasaan tanah terlantar
8. Pemanfaatan tanah untuk warga masyarakat

1.3 Pembatasan Masalah

Agar masalah-masalah yang diteliti tidak menyimpang dari tujuan semula maka perlu 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-faktor yang menyebabkan tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas dinyatakan terindikasi terlantar
2. Status hak atas tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas setelah dinyatakan sebagai tanah terindikasi terlantar

1.4 Rumusan Masalah

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

1. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas dinyatakan terindikasi terlantar?
2. Bagaimana status hak atas tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas setelah dinyatakan sebagai tanah terindikasi terlantar?

1.5 Tujuan Penulisan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisa faktor-faktor yang menyebabkan tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas dinyatakan terindikasi terlantar.
2. Untuk mendiskripsikan dan menganalisa mengenai status hak atas tanah Hak Guna Usaha PT. Pakis Aji Banyumas setelah dinyatakan sebagai tanah terindikasi 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 akibat hukum terhadap tanah terindikasi 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.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Sudah banyak yang meneliti mengenai Tanah Terlantar seperti dalam skripsi Catur Setianingsih yang berjudul Penertiban dan Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan yang Terindikasi Terlantar di Kabupaten Banjarnegara (Studi Kasus PT Pakis Aji Banyumas) Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015. Isi penelitian tersebut merupakan 1. Sebelum Proses redistribusi Petani Penggarap beserta Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Badan Pertanahan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah, melakukan identifikasi dan penelitian terhadap status tanah Eks HGU PT. Pakisadji No. 3/Punggelan, seluas 76,611 Ha. Dengan hasil analisa, bahwa tanah tersebut dinyatakan terlantar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang Tanah Terlantar, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hapusnya HGU sesuai Pasal 3 ayat (2), dan Pasal 17 dan UUPA 1960, dan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, sehingga dihasilkan tanah tersebut dapat di proses redistribusi sesuai dengan Landreform di Indonesia. 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 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.

Kemudian skripsi dari Eko Yulinggar Permana yang berjudul Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar (Studi Kasus terhadap Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10/PTT-HGU/BPN RI/2012 (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Riau, 2015). Isi penelitian tersebut merupakan kriteria penertiban tanah yang seperti apa yang termasuk ke dalam tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar serta peralihan hak atas tanah yang diterlantarkan oleh PT. Alfa Glory Indah berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10/PTT-HGU/BPN RI/2012 sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11

Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Tanah Hak Guna Usaha atas Nama PT. Alfa Glory Indah termasuk kedalam obyek penertiban tanah terlantar dan sudah memenuhi kriteria tanah terlantar sesuai dengan Pasal 2, 3 dan 6 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Kemudian Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10/PTT-HGU/BPN RI/2012 yang menetapkan PT. Alfa Glory Indah sebagai Tanah Terlantar sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu sebagaimana yang diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Demikian dengan skripsi Tinjauan Yuridis Terhadap Objek Tanah Terlantar Atas Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan Di Kabupaten Gowa (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar, 2015). Hasil Penelitian di Kabupaten Gowa dengan penetapan objek tanah terlantar atas Hak Guna Usaha Perkebunan dilakukan dengan cara Inventarisasi tanah HGU yang teridentifikasi terlantar, Identifikasi dan penelitian tanah teridentifikasi, peringatan kepada pemegang HGU dan penetapan tanah terlantar yang telah dilakukan kepada pemegang hak dengan mengajukan usulan pada kedua bidang tanah pada tahun 2011 dan 2013 kepada Kepala BPN Republik Indonesia, namun hingga saat ini belum ada Surat Keputusan penetapan tanah terlantar oleh Kepala BPN Republik Indonesia. Masyarakat yang menguasai lahan HGU adalah melanggar hukum karena tidak dilandasi alas hak yang sah

dan tanpa izin dari pemegang HGU berdasarkan UU No. 51 Prp. Tahun 1960. tanah yang terindikasi terlantar harus ditertibkan berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 jo. Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010. adanya sikap dan pola pikir masyarakat yang mengarah pada tindakan okupasi berdasarkan pemikiran hukum adat, serta keterlambatan Seksi Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat BPN Kabupaten Gowa dalam identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar. Segera diterbitkan Keputusan Tanah Terlantar agar terciptanya kepastian hukum status hak atas tanah.

Penelitian yang ditulis oleh Heru Yudi Kurniawan yang berjudul Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar untuk Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) ditinjau dari PP No. 11 Tahun 2010 tentang Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Tanjung Pura, 2015). Penelitian yang diperoleh perlindungan hukum terhadap Penggarap Tanah Terindikasi Terlantar hingga saat ini belum dapat kita temui secara khusus tertuang dalam sebuah peraturan tertulis yang diterbitkan sebagai Undang-undang atau peraturan menteri terkait, akan tetapi terdapat ruang bagi petani penggarap lahan kosong untuk mengelola tanah yang bukan miliknya dengan aman.

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.

Rini Rima Anggariny menulis dengan judul Eksekusi Hak Guna Usaha yang Ditetapkan sebagai Tanah Terlantar di Provinsi Sumatera Selatan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar bahwa pelaksanaan eksekusi atas tanah terlantar atas Hak Guna Usaha di Provinsi Sumatera Selatan belum terlaksana dikarenakan tidak terdapat peraturan yang tegas mengenai eksekusi tanah terlantar. Serta Konsep Hukum kedepan yang diharapkan dari pelaksanaan penertiban tanah terlantar adalah : pengendalian permasalahan pertanahan dan pengendalian kepemilikan pemegang hak atas tanah yang berskala luas agar dimanfaatkan dan dipergunakan sesuai dengan peruntukan.

Kemudian Zainal Asikin dari Fakultas Hukum Universitas Mataram yang berjudul Penyelesaian Konflik Pertanahan pada Kawasan Pariwisata Lombok (Studi Kasus Tanah Terlantar di Gili Trawangan Lombok) bahwa Penyelesaian konflik terhadap tanah yang ditelantarkan dan telah dikuasai oleh masyarakat hanya dapat dilakukan secara non-litigasi dengan memperhatikan rasa keadilan, kemanfaatan dan jaminan kepastian hukum bagi hak-hak masyarakat. Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan memberikan prioritas kepada masyarakat lokal yang mendiami tanah-tanah tersebut untuk memperoleh Hak Milik atau HGU secara adil dan seimbang yang luasnya disesuaikan dengan kemampuan modal dan bentuk usaha yang

dijalankan oleh masyarakat. Pemerintah harus melakukan seleksi yang ketat dalam memberikan izin dan HGU terhadap calon pengusaha yang ingin kembali berinvestasi di Gili Trawangan, diutamakan perusahaan yang tidak memiliki latar belakang konflik dengan masyarakat. Pengusaha yang ingin berinvestasi sebaiknya dilakukan dengan pola kerjasama dengan membuka peluang semua pihak secara kompetitif dan transparan. Semua Proposal Badan Hukum tersebut haruslah dinilai secara objektif oleh team independen agar diperoleh Badan Usaha yang benar benar memiliki kemampuan keuangan, sumberdaya dan teknis untuk mengembangkan kawasan Gili Terawangan. Seluruh mekanisme pemilihan mitra kerjasama itu harus mengacu pada PP No.50 Tahun 2007 jo. Perpres No. 13 Tahun 2010.

Dosen dari Fakultas Hukum Universitas Samudra, Langsa, Aceh Zaki Ulya yang berjudul Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar oleh Baitul Mal dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat bahwa Pengelolaan tanah terlantar oleh Baitul Mal dengan menggunakan konsep Bank Tanah dan ihya' al-mawat merupakan langkah inovatif dalam bidang hukum agraria guna espaktasi yang lebih baik. Dimana Baitul Mal bertindak sebagai pengelola harta agama menurut syari'at Islam dapat menentukan status tanah terlantar dan memperuntukkannya pada masyarakat untuk dapat diberdayakan/ dihidupkan/ dikelola sebagaimana mestinya dengan tujuan pengembangan kesejahteraan masyarakat sendiri. Disatu sisi, pendayagunaan tanah terlantar kepada masyarakat dapat diberikan dengan status hak sewa maupun hak lainnya atas tanah menurut ketentuan yang berlaku. Adapun faktor kendala yang dihadapi Baitul Mal sebagai pengelola tanah terlantar dapat dirangkum

beberapa hal yaitu luas area/wilayah tanah terlantar yang begitu luas, kebijakan atau regulasi yang belum memenuhi untuk mengakomodir wewenang Baitul Mal dalam pengelolaan tanah terlantar, koordinasi yang sulit antara Baitul Mal dengan BPN dalam menentukan status tanah terlantar serta memberdayakannya, faktor pengelolaan tanah dengan sistem adat istiadat, serta pemahaman masyarakat yang masih kurang dalam hal pemanfaatan tanah terlantar. Oleh karena itu tentu dibutuhkan peran aktif pemerintah dan jajaran terkait termasuk Baitul Mal dalam mengelola tanah terlantar untuk kesejahteraan masyarakat.

Akibat Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Kaitannya dengan Pengaturan Tanah Terlantar (Studi pada Wilayah Cisarua Kabupaten Bogor) yang ditulis oleh Indra Ardiansyah bahwa akibat hukum terhadap pemilik Hak Atas Tanah yang diterlantarkan adalah secara yuridis, dilarang menelantarkan tanah sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan yang mengatur mengenai kewajiban bagi pemegang hak atas tanah (Pasal 6, 7, 10, 15,19 UUPA) yang merupakan asas-asas yang ada dalam UUPA. Pelaksanaan hak yang tidak sesuai dengan tujuan haknya atau peruntukannya maka kepada pemegang hak akan dijatuhi sanksi yaitu hak atas tanah itu akan dibatalkan dan berakhirnya hak atas tanah. Selanjutnya secara sosiologis tanah sangat erat melekat dan dibutuhkan oleh rakyat, karena tanah menjadi sumber penghidupan mereka yaitu untuk tempat tinggal mereka, untuk tumbuh dan berkembangnya keluarga dan tanah dipakai untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mereka, itu sebabnya menelantarkan tanah dilarang.

Jurnal Pembangunan Hukum Tanah Nasional berdasarkan Konsep Negara Hukum Pancasila yang ditulis oleh Suhadi, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Vol. XXIII, No. 1, Mei 2016 yang berisi Hukum Tanah Nasional sebagaimana terdapat dalam UUPA dalam pokok-pokoknya sudah sejalan dengan konsep negara hukum Pancasila. Hanya saja dalam implementasinya ada hal-hal yang tidak sejalan atau bahkan bertentangan dengan konsep negara hukum Pancasila. Sehubungan dengan hal tersebut, peraturan perundang undangan yang merupakan penjabaran atau pelaksanaan lebih lanjut dari UUPA harus (1) mempertahankan sifat prismatic, (2) menjalankan fungsinya sebagai *a tool of social engineering* tetapi juga harus memperhatikan hukum sebagai cerminan budaya yang hidup dalam masyarakat, (3) mengedepankan kepastian hukum yang sekaligus dibarengi dengan keadilan. Dengan cara ini, di satu sisi hukum tanah nasional dapat mengikuti perkembangan masyarakat dalam era globalisasi, tetapi di sisi lain, tetap memiliki basis kuat dalam masyarakatnya. Akhirnya, pembangunan hukum tanah nasional berdasarkan konsep negara hukum Pancasila ini tetap diabdikan pada pencapaian cita-cita bangsa Indonesia, yakni negara yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Serta jurnal *The Responsibility of Local Government on the Protection of Productive Agricultural Land in Indonesia* (Tanggung Jawab Pemerintah Daerah tentang Perlindungan Lahan Pertanian Produktif di Indonesia) oleh Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Suhadi d.k.k *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economic and Law*, Vol. 12, Issue 4 (April) yang berisikan berdasarkan analisis data penelitian pada ketiga isu yang menjadi

fokus penelitian ini dapat diringkas sebagai berikut. Pertama, kecenderungan konversi lahan pertanian produktif ke nonpertanian di Kendal karena kebijakan pemerintah yang menjadikan Kendal sebagai salah satu Kawasan Ekonomi Khusus. Selain mengkonversi kawasan industri banyak lahan pertanian produktif, dampak sosial dan ekonomi yang menyertainya juga mempengaruhi konversi lahan pertanian, seperti pertumbuhan kluster perumahan baru yang banyak membeli lahan pertanian untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di daerah Kendal. Kedua, beberapa faktor yang menyebabkan konversi lahan pertanian di Kendal umumnya disebabkan oleh: proyek industrialisasi, lokasi ladang berada, kepercayaan masyarakat mereka bahwa pertanian tidak cukup kesejahteraan penduduk, dan tentu saja, permukiman baru muncul sebagai akibat dari peningkatan populasi baik yang asli maupun pendatang. Ketiga, pemerintah daerah telah mengambil langkah-langkah untuk melindungi kebijakan strategis lahan pertanian produktif agar tidak dikonversi secara terus menerus melalui Peraturan Daerah No. 13 tahun 2013 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Kendal. Dalam peraturan tersebut menegaskan luas lahan untuk kategori sebagai lahan pertanian berkelanjutan, paket insentif kebijakan dan juga hukuman administratif dan pidana karena melanggar aturan, termasuk untuk pemilik tanah.

Berdasarkan penelitian oleh Karen D. Holl d.k.k yang berjudul Restorasi Hutan Tropis di Kosta Rika: Mengatasi Hambatan pada Dispersal dan Pendirian tentang Sejumlah kesimpulan umum berasal dari penelitian kami dan penelitian lain tentang pemulihan hutan tropis dan restorasi. Pertama,

banyak faktor membatasi pemulihan hutan di padang rumput yang ditinggalkan. Oleh karena itu, strategi yang berhasil untuk memfasilitasi pemulihan perlu mengatasi beberapa faktor secara bersamaan. Strategi yang paling menjanjikan adalah membangun spesies kayu, baik dengan mempertahankan beberapa pohon padang rumput yang tersisa bila mungkin atau melalui pembenihan atau penanaman semak atau bibit pohon asli. Kedua, kombinasi paling efektif dari strategi dan spesies ini akan spesifik lokasi. Pemulihan akan jauh lebih mudah jika resep umum dapat dibuat. Namun, mengingat kondisi lokasi yang bervariasi dan pergantian spesies yang tinggi antar lokasi, strategi umum perlu disesuaikan dengan situasi tertentu. Pekerjaan kami menyoroti pentingnya melakukan eksperimen skala kecil untuk mempelajari lebih lanjut tentang ekologi situs tertentu, sebelum menerapkan strategi pemulihan dalam skala yang lebih besar. Misalnya, menghutankan kembali area yang luas dengan bibit pohon asli yang kemudian dipotong oleh kelinci akan menghasilkan kerugian finansial yang signifikan bagi pemilik tanah. Ulasan kami juga mengilustrasikan pentingnya membandingkan hasil di berbagai situs untuk mengidentifikasi faktor mana yang tampaknya paling penting secara konsisten dan strategi mana yang memiliki probabilitas keberhasilan tinggi. Ketiga, dalam peningkatan skala dari studi skala kecil seperti kita, penting untuk mempertimbangkan bagaimana mengalokasikan upaya restorasi paling efisien dalam skala besar. Diberikan sumber daya yang terbatas, adalah tidak mungkin bahwa sebagian besar pemilik lahan akan dapat menanam kembali atau memulihkan kembali area besar padang rumput yang terdegradasi di Amerika Latin. Oleh karena

itu, mungkin paling efisien untuk mengembalikan pulau-pulau kecil dari semai atau semak asli yang akan bertambah besar dengan sedikit masukan berikutnya (Kolb 1993). Lebih banyak penelitian diperlukan pada skala yang lebih besar untuk mengevaluasi cara terbaik untuk mengalokasikan sumber daya terbatas yang tersedia untuk pemulihan. Akhirnya, penelitian kami menunjukkan betapa sulitnya memulihkan hutan tropis. Masih terlalu dini untuk mengetahui apakah kita dapat benar-benar memulihkan hutan tropis menjadi kondisi prima. Rasanya tidak mungkin bahwa banyak spesies yang hadir sebelum gangguan semuanya akan mengalami rekolonisasi. Oleh karena itu, kita harus melihat restorasi hutan tropis sebagai kegiatan yang diperlukan mengingat penggunaan lahan yang ada, dan harus, secara bersamaan, memfokuskan upaya untuk melestarikan hutan yang ada.

Adapula penelitian mengenai Hambatan untuk Regenerasi Hutan Lahan yang Terdeforestasi dan Ditinggalkan di Panama yang ditulis oleh Elaine Hooper d.k.k mengenai Fasilitasi regenerasi alami mungkin layak, pilihan manajemen biaya rendah untuk memulihkan hutan asli menutupi area yang luas di Panama yang diserang oleh *Saccharum*. Firebreak harus ditetapkan untuk mempromosikan keanekaragaman hayati regenerasi hutan, sebagai kekayaan spesies secara signifikan menurun setelah kebakaran. Bahkan dengan penghilangan api, regenerasi pohon alami tidak akan dilanjutkan tanpa bantuan, terutama jika tujuan yang diinginkan adalah mengembalikan komposisi spesies mirip dengan hutan primer (Hooper, Legendre & Condit 2004). Pembatasan biji yang rendah membatasi regenerasi spesies dengan biji besar, sementara spesies dengan biji kecil dibatasi oleh kompetisi *Saccharum*.

Shading secara efektif menghilangkan Saccharum dan meningkatkan regenerasi pohon (Hooper, Condit & Legendre 2002), menyarankan bahwa menanam pohon untuk mengatasi keterbatasan penyebaran dan menghasilkan penutup naungan adalah cara terbaik untuk menghilangkannya Saccharum. Kami menyarankan penanaman berbagai jenis pohon dalam rumpun di seluruh Saccharum untuk mengkatalisasi regenerasi alami, dalam proses yang mirip dengan nukleasi model regenerasi Yarranton & Morrison (1974); rekomendasi serupa telah diajukan di situs-situs tropis lainnya (Nepstad, Uhl & Serrão 1990; Lamb et al. 1997). Pohon yang menarik spectrum frugivores direkomendasikan (Martinez-Garza & Howe 2003), terutama spesies-spesies hutan dengan biji besar, seperti yang mereka miliki kinerja tertinggi di Saccharum. Pohon tinggi spesies dengan kepadatan mahkota yang tinggi harus dipertimbangkan, karena mereka mempromosikan penyebaran burung (Jones et al. 2004); ini dapat meningkatkan keragaman. Menanam semak dan besar monokot lebih lanjut akan meningkatkan keragaman dengan menarik kelelawar dan agoutis. Kami tidak menyarankan mahal perawatan pemotongan sakar karena mereka tidak secara signifikan meningkatkan kepadatan, kekayaan spesies atau kelangsungan hidup regenerasi hutan. Seperti memotong tidak meningkatkan bibit pertumbuhan, mungkin cocok untuk hutan intensif skala kecil restorasi. Pembakaran atau pemupukan regenerasi situs tidak akan hemat biaya, karena api menurun regenerasi dari bank benih, dan nutrisi tanah tidak membatasi pendirian bibit.

Seberapa Efektif Skema Agri-Lingkungan Eropa dalam Melestarikan dan Mempromosikan Keanekaragaman Hayati yang ditulis oleh David Keijn dan

William J. Sutherland tentang Fasilitasi regenerasi alami mungkin merupakan opsi pengelolaan yang layak dan murah untuk memulihkan hutan asli menutupi area yang luas di Panama yang diserang oleh *Saccharum*. Firebreak harus ditetapkan untuk mempromosikan keanekaragaman hayati regenerasi hutan, sebagai kekayaan spesies secara signifikan menurun setelah kebakaran. Bahkan dengan penghilangan api, regenerasi pohon alami tidak akan dilanjutkan tanpa bantuan, terutama jika tujuan yang diinginkan adalah mengembalikan komposisi spesies mirip dengan hutan primer (Hooper, Legendre & Condit 2004). Pembatasan biji yang rendah membatasi regenerasi spesies dengan biji besar, sementara spesies dengan biji kecil dibatasi oleh kompetisi *Saccharum*. Shading secara efektif menghilangkan *Saccharum* dan meningkatkan regenerasi pohon (Hooper, Condit & Legendre 2002), menyarankan bahwa menanam pohon untuk mengatasi keterbatasan penyebaran dan menghasilkan penutup naungan adalah cara terbaik untuk menghilangkannya *Saccharum*. Kami menyarankan penanaman berbagai jenis pohon dalam rumpun di seluruh *Saccharum* untuk mengkatalisasi regenerasi alami, dalam proses yang mirip dengan nukleasi model regenerasi Yarranton & Morrison (1974); rekomendasi serupa telah diajukan di situs-situs tropis lainnya (Nepstad, Uhl & Serrão 1990; Lamb et al. 1997). Pohon yang menarik spectrum frugivores direkomendasikan (Martinez-Garza & Howe 2003), terutama spesies-spesies hutan dengan biji besar, seperti yang mereka miliki kinerja tertinggi di *Saccharum*. Pohon tinggi spesies dengan kepadatan mahkota yang tinggi harus dipertimbangkan, karena mereka mempromosikan penyebaran burung (Jones et al. 2004); ini dapat meningkatkan keragaman.

Menanam semak dan besar monokot lebih lanjut akan meningkatkan keragaman dengan menarik kelelawar dan agoutis. Kami tidak menyarankan mahal perawatan pemotongan sakar karena mereka tidak secara signifikan meningkatkan kepadatan, kekayaan spesies atau kelangsungan hidup regenerasi hutan. Seperti memotong tidak meningkatkan bibit pertumbuhan, mungkin cocok untuk hutan intensif skala kecil restorasi. Pembakaran atau pemupukan regenerasi situs tidak akan hemat biaya, karena api menurun regenerasi dari bank benih, dan nutrisi tanah tidak membatasi pendirian bibit.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Pengertian Umum Tentang Tanah

Pengertian Tanah adalah perspektif Hukum Tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem (Harsono, 2011:17). Sedangkan pengertian yang lain 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 di bawah air, termasuk air laut (Supriadi, 2008:3).

Tanah dalam arti *land* perundang-undangan negara lain *National Land Code Malaysia* Tahun 1965 Pasal 5, pengertian “tanah” yang disebut *land* meliputi :

- a) *The surface of the earth and all substances forming that surface;*
- b) *The earth below the surface and all substances therein;*
- c) *All vegetation and other natural products, whether or not requiring the periodical application of labour to their production, and whether on or below the surface;*
- d) *All things attached to the earth or permanently fastened to any thing attached to the earth, whether on or below the surface; and*
- e) *Land covered by water.*

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

- a) Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b) Keadaan bumi disuatu tempat;
- c) Permukaan bumi yang diberi batas;
- d) Bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasar, napal, cadas, dan sebagainya).

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

Andi Hamzah dalam Suhariningsih (2008:61) 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 (2008:62) 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 Nyoman Budi Jaya (1998:224-225) 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 (2008:63) 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.

2.3 Landasan Konseptual

2.3.1 Penguasaan Hak 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, 2008:66). 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.

Biarapun 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).

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 (Santoso, 2012:79).

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(Santoso, 2013:79).

Ciri-ciri HGU 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 (Santoso, 2012:79).

Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria Hak Guna Usaha adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan Hak pakai ialah bahwa Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan untuk keperluan dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan Hak Pakai maka Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak Guna Usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedangkan kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebutkan dalam pasal 55 yaitu hak-hak asing menurut Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV, dan V dijadikan Hak Guna

Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana. Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan secara yang tidak baik, karena di dalam hal yang demikian Hak Guna Usahanya dapat dicabut (Pasal 34).

Subjek dalam Hak Guna Usaha yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 2 dan 3 yaitu Warga Negara Indonesia; Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemegang Hak Guna Usaha 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 dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha menurut Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah tanah Negara. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan

kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal tersebut tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru. Kemudian mengenai pemberian ganti rugi, ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Kemudian dalam Pasal selanjutnya yaitu Pasal 5 bahwa luas minimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah 5 hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah 25 hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.

Pada Pasal 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha dapat terjadi dengan diberikannya keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Kemudian ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pemberian Hak Guna Usaha wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat hak atas tanah.

Mengenai jangka waktu Hak Guna Usaha yang dijelaskan dalam Pasal 8 paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Pada Pasal selanjutnya yaitu Pasal 9 Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

- 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 pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Hak Guna Usaha juga dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

- 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;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Pasal 10 menjelaskan bahwa Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Untuk kepentingan penanaman modal yang dibahas dalam Pasal 11, permintaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usahanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat

persetujuan dari Menteri Keuangan. Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

Pada Pasal 12 mengenai Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Usaha 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 pemberian haknya;
- c. mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan bingkai 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 Hak Guna Usaha;
- 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 Hak Guna Usaha;

- g. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
- h. menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun Hak Guna Usaha juga dapat hapus sesuai dengan Pasal 17 dan 18 karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :
 - 1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14;
 - 2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;

- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 3 ayat (2).

Hapusnya Hak Guna Usaha mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha diatur dengan Keputusan Presiden.

Apabila Hak Guna Usaha hapus 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 Hak Guna Usaha tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri. Kemudian apabila bangunan, tanaman dan benda-benda masih 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. Pembongkaran bangunan dan benda-benda dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Usaha. Jika bekas pemegang Hak Guna Usaha lalai dalam memenuhi kewajiban, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Usaha itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak.

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 tanahsegala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini (Santoso, 2012:80).

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 (Santoso, 2012:80).

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 (Santoso, 2012:80).

2.3.2 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:

a. 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)

b. 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 (Abdurrahman, 2008:20).

c. 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. (Abdurrahman, 2008:22)

d. 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 dikuasai 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).

e. 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.

2.3.3 Subyek Hak Atas Tanah

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).

2.3.4 Tinjauan Umum tentang Tanah Terlantar

2.3.4.1 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 para 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.

2.3.4.2 Obyek Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 menentukan obyek tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan dilanjut Pasal 3, yaitu Tanah HGU baik yang subyeknya perseorangan maupun Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia .

- 1) Tanah Hak Pakai;
- 2) Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang pemegang haknya perorangan 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.

- 3) Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang pemegang haknya berupa Badan Hukum (Perorangan Terbatas).
- 4) Tanah yang dikuasai 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.
- 5) Tanah Hak Pengelolaan.
- 6) 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.

2.3.4.3 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.

(Suhariningsih, 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. (Suhariningsih, 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.

2.3.4.4 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, diusahakan 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 konstitutif, 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)

2.3.5 Tanah Negara

Ada beberapa pendapat para ahli mengenai pengertian tanah Negara seperti :

- a. Maria SW Sumardjono : tanah Negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah ulayat dan tanah wakaf.
- b. Boedi Harsono: tanah Negara adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- c. Arie Sukanti Hutagalung: tanah Negara yaitu tanah-tanah yang belum ada hak-hak perorangan di atasnya.
- d. I. Soegiarto: tanah Negara ialah tanah-tanah yang belum dilekati sesuatu hak atas tanah.
- e. Ali Achmad Chomzah: tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

Selain pendapat para ahli tanah Negara dapat diartikan dalam beberapa Peraturan Perundang-undangan, seperti :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan tanah-tanah Negara : tanah Negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara (Pasal 1a);
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah : tanah

Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Pasal 1 ayat 3);

- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah: tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara seperti dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Pasal 1 butir 2);
- d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3). 5. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar: “Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara” {Pasal 15 ayat (1)}.
- e. Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar; dimana pada Pasal 9 ayat (2) dan (3) dinyatakan bahwa penetapan tanah terlantar meliputi penetapan hapusnya hak (dalam hal “tanah hak”) dan sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (dalam hal tanah hak dan juga tanah yang telah diberikan dasar penguasaan).
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan

Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara : tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA (Pasal 1 butir 2)

Yang termasuk tanah negara adalah

- a. Tanah-tanah Kawasan Hutan, yang dikuasai oleh Departemen Kehutanan berdasarkan Undang Undang Pokok Kehutanan. Hak Penguasaan ini pada hakikatnya juga merupakan pelimpahan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara.
- b. Tanah yang telah di wakafkan secara tidak langsung telah menjadi tanah negara,yang di pergunakan untuk kepentingan umum.
- c. Tanah-tanah Hak Pengelolaan, yaitu tanah-tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan, yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara kepada pemegang haknya.
- d. Tanah-tanah Hak Ulayat, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat di suatu daerah (Dalimunthe, 1998:124-125).

Menurut ahli hukum Effendi Parangin ada 4 jenis dari Tanah Negara yaitu :

- a. Sejak semula tanah negara, belum pernah ada hak pihak tertentu selain negara.
- b. Bekas tanah partikelir, tanah negara bekas tanah partikelir merupakan konsekuensi dari UU No. 1 Tahun 1958 yang

menghapus semua tanah partikelir di Indonesia. Penghapusan tersebut menyebabkan tanah partikelir menjadi tanah negara.

c. Bekas tanah hak barat, tanah negara bekas tanah hak barat merupakan implikasi yuridis dari ketentuan konversi tanah-tanah hak barat, yang menyatakan bahwa tanggal 24 September 1980 merupakan habisnya waktu berlaku dari bekas tanah hak barat (kecuali sudah dikonversi menjadi Hak Milik).

d. Bekas tanah hak

Suatu tanah hak dapat menjadi tanah negara karena hak yang ada di atasnya: dicabut oleh yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak, habis jangka waktunya, karena pemegang hak bukan subjek. (Perangin, 1991:147)

Pada prinsipnya karena status tanah merupakan tanah Negara maka baik pada masa pemerintah Hindia Belanda maupun pada masa pemerintahan RI, wewenang pemberian hak atas tanah Negara ada pada Negara, jika masa pemerintahan Hindia Belanda yang diwakili oleh gubernur jenderal, setelah merdeka wewenang pemberian hak atas tanah Negara ada pada Menteri selaku pejabat Negara yang mendapatkan wewenang pendelegasian dari Presiden. Dan selanjutnya menteri atau pejabat yang memperoleh delegasi dari presiden melimpahkan tugas dan wewenang tersebut kepada pejabat jajaran yang ada dibawahnya.

Didalam UU No. 7 tahun 1958, tentang peralihan tugas dan wewenang agraria, adalah merupakan peraturan perundangan awal

kemerdekaan yang mengatur pelimpahan wewenang kementerian agrarian disebutkan bahwa tugas dan wewenang yang menurut peraturan-peraturan, undang-undang dan ketentuan-ketentuan tata usaha yang tercantum dalam daftar lampiran dari undang-undang ini diberikan kepada:

- a. Gubernur jenderal, direktur van Binnenlands Bestuur dan Menteri Dalam negeri;
- b. Hoofd van Gewestelijk bestuur, gubernur, residen, Hoofd van Plaatselijk Bestuur, bupati, walikota, wedana, dan pejabat-pejabat pamongpraja lainnya, termasuk tugas dan wewenang yang menurut sesuatu peraturan atau keputusan telah ada atau telah diserahkan kepada sesuatu badan penguasa; dengan berlakunya undang-undang ini beralih kepada menteri agraria.

Tanah tersebut tetap berada dalam pengaturan penguasaan negara. Negara tidak melapaskan kewenangannya yang diatur dalam pasal 2 yaitu :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal 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 hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

2.3.6 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. Dengan kata lain akibat hukum juga dapat diartikan sebagai suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. (Soeroso, 2006:295)

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contohnya, X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan Y, maka lahirlah hubungan hukum antara X dan Y apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu

ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum. (Soeroso, 2006:295)

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

Akibat hukum dari tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar adalah adanya pemutusan hubungan hukum antara subjek pemegang hak atas tanah dengan objek tanah, kemudian tanah tersebut dikuasai kembali oleh Negara. Demikian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 9 ayat (2) dan ayat (3) PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar:

“(2) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar merupakan tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a, penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

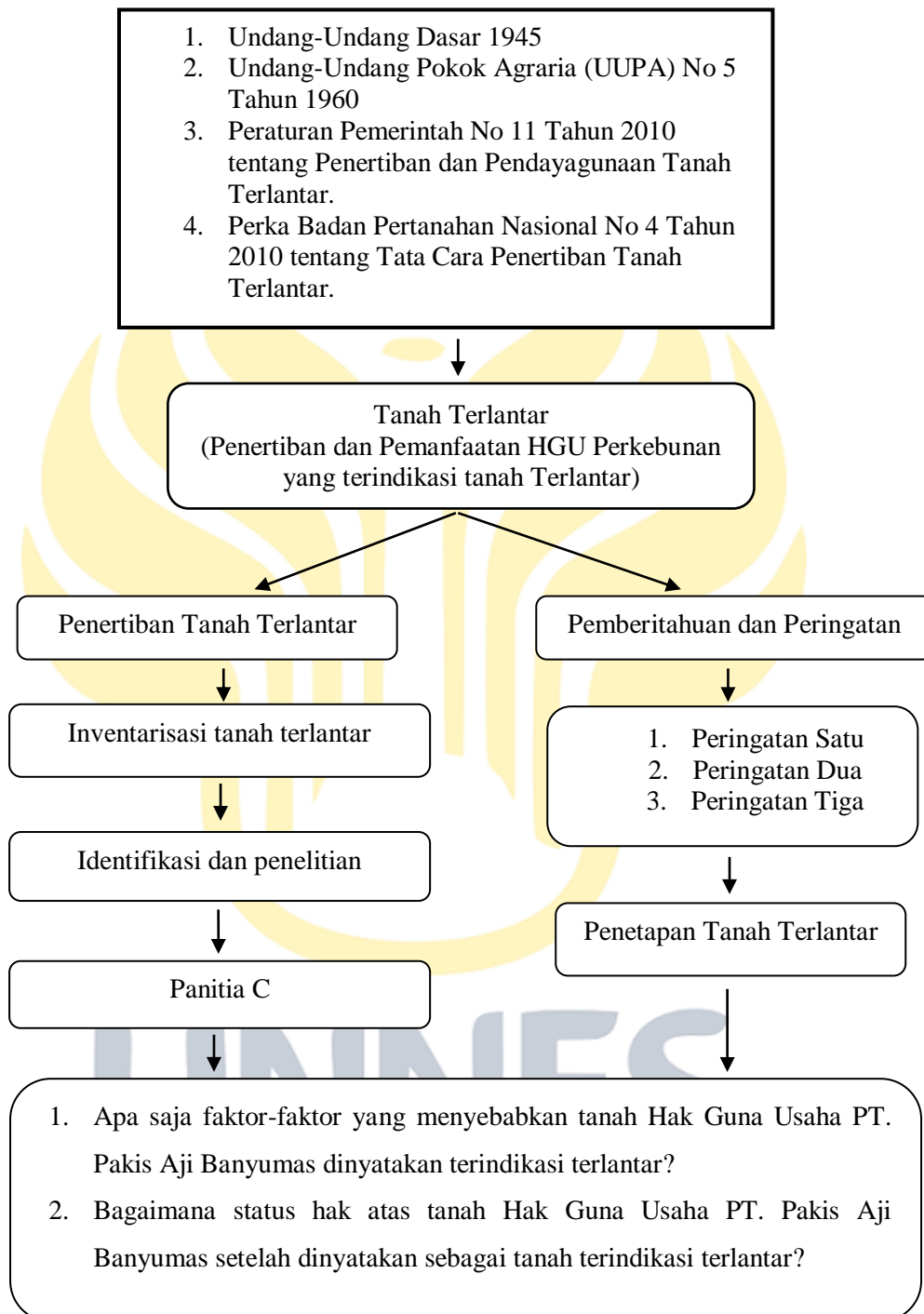
(3) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar adalah tanah yang telah diberikan dasar penguasaan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga pemutusan hubungan hukum serta penegasan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.”

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.

2.4 Kerangka Berpikir

Bagan 2.1 Kerangka Berpikir



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

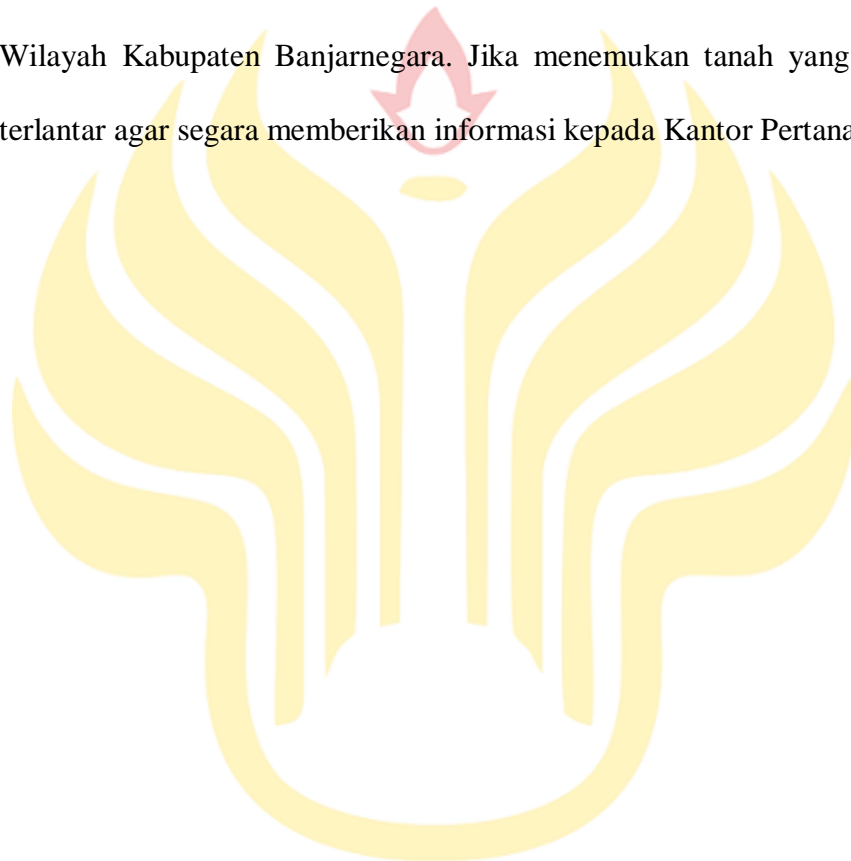
1. Faktor-faktor yang menyebabkan tanah HGU perkebunan milik PT Pakis Aji Banyumas terlantar karena kurang optimalnya dalam menjaga kesuburan tanah, tidak menjalankan, memanfaatkan, mengelola lahan perkebunan sesuai dengan izin peruntukannya, dan perusahaan PT Pakis Aji Banyumas tidak menjaga perkebunannya dengan baik. Kemudian PT Pakis Aji Banyumas melalui perjanjian bagi hasil dengan petani penggarap tidak sesuai dengan izin yang telah diberikan. Adapula PT Pakis Aji tidak mengupayakan pemeliharaan terhadap tanaman pokok (kopi) maupun tanaman pelindung sebagaimana kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang HGU. Dan dalam jangka waktu yang lama ditinggalkan oleh pemegang hak PT. Pakis Aji Banyumas.
2. Status hak atas tanah Hak Guna Usaha PT Pakis Aji Banyumas dapat dinyatakan terlantar sebelum habisnya masa berlaku tanah tersebut. Maka tanah tersebut kembali menjadi Tanah Negara. Status HGU telah dihapuskan karena dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir dengan sebab: tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban

pemegang hak dan ditelantarkan. Hapusnya Hak Guna Usaha mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara. Maka dari itu dari petani yang menggarap memohon agar tanah tersebut tetap bisa dikelola.

5.2 Saran

1. Pemegang Hak Atas Tanah diharapkan mengetahui kewajiban pemegang hak untuk menambahkan kesuburan tanah serta mencegah kerusakan tanah tidak menelantarkan 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 ijin 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.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku :

- Abdurrahman, Soejono. 2008, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Banguna*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Adi, Rianto. 2010. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit.
- Ashofa, Burhan. 2010. *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Arikunto, Suharsini. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Dalimunthe, Chadidjah. 1998. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Press.
- Ginting, Darwin. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah Bidang Agribisnis*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie S. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Jaya, I Nyoman Budi. 1998. *Tinjauan Yuridis Tentang Redistribusi Tanah Pertanian dalam Rangka Pelaksanaan Landreform*. Yogyakarta: Liberty.
- Moleong, J.L. 1998. *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, A.P. 1980. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. 1991. *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Salle, Aminuddin. 2011. *Hukum Agraria*. Makasar: As Publishing.

Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana.

Soekanto, Soerjono. 2006. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Soekanto, Soerjono. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UIPress).

Soemardjono, Maria SW. 2001. *Kebijakan Pertanahan, antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.

Soeroso. 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soetikinjo, Iman. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.

Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Suhariningsih. 2009. *Tanah Terlantar : Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Yusriadi. 2010. *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*. Yogyakarta: Genta Publishing.

Perundang-undangan:

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Buletin dan Riset :

Agus dalam Buletin Suara Tani, "Sejarah Kebon Kopi", Vol.3, edisi 5, Laporan hasil Riset dan Pendampingan Forum Sekolah Bersana (SEKBER) pada Petani Penggarap Eks Perkebunan PT. Pakis Aji Banyumas di Kec. Punggelan, Banjarnegara

Jurnal dan Laporan Penelitian

- Abdiansyah, Rachmat. 2015. *Tinjauan Yuridis Terhadap Objek Tanah Terlantar Atas Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan Di Kabupaten Gowa*. Laporan Penelitian Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin.
- Anggrainy, Rini Rima. 2016. *Eksekusi Hak Guna Usaha yang Ditetapkan sebagai Tanah Terlantar di Provinsi Sumatera Selatan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Jurnal Ilmiah Universitas Sriwijaya.
- Ardiansyah, Indra. 2010. *Akibat Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Kaitannya dengan Pengaturan tanah Terlantar (Studi pada Wilayah Cisarua Kabupaten Bogor)*. Laporan Penelitian Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
- Asikin, Zainal. 2013. *Penyelesaian Konflik Pertanahan pada Kawasan Pariwisata Lombok (Studi Kasus Tanah Terlantar di Gili Trawangan Lombok)*. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram.
- Holl, Karen D. 2000. *Tropical Montane Forest Restoration in Costa Rica: Overcoming Barriers to Dispersal and Establishment*. Journal of Restoration Ecology Vol. 8 No. 4.
- Hopper, Elaine. 2005. *Barriers to forest regeneration of deforested and abandoned land in Panama*. Journal of Applied Ecology 2005 Number 42.
- Kleijn, David. 2003. *How effective are European agri-environment schemes in conserving and promoting biodiversity*. Journal of Applied Ecology 2003 Number 4.
- Kurniawan, Heru Yudi. 2013. *Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar Untuk Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) Di Tinjau Dari PP No. 11 Tahun 2010 tentang Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
- Permana, Eko Yulinggar. 2015. *Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar (Studi Kasus terhadap Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10/PTT-HGU/BPN RI/2012)*. JOM Fakultas Hukum. Volume 1 No. 1 Februari 2015.
- Setianingsih, Catur. 2015. *Penertiban dan Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan yang Terindikasi Terlantar di Kabupaten Banjarnegara (Studi Kasus PT Pakis Aji Banyumas)*. Jurnal ilmiah Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Suhadi. 2016. *Pembangunan Hukum Tanah Nasional berdasarkan Konsep Negara Hukum Pancasila*. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Volume XXIII No. 1 Mei 2016.

Suhadi d.k.k. 2017. *The Responsibility of Local Government on the Protection of Productive Agricultural Land in Indonesia*. South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law. Volume 12. Issue 4 (April) 2017.

Supriyanto. 2010. *Kriteria Tanah Terlantar dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*. Jurnal Dinamika Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman. Volume 10 No. 1 Januari 2010.

Ulya, Zaki. 2016. *Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar oleh Baitul Mal dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat*. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Samudra, Langsa, Aceh.

Yudi Kurniawan, Heru. 2015. *Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar untuk Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) ditinjau dari PP No. 11 Tahun 2010 tentang Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.

Internet/Website:

http://banjarnegara.dc.web.id/id3/13491237/Punggelan_173422_banjarnegara-dc.html; diakses pada tanggal 25 Maret 2017, pukul 10.00)