

**ANALISIS HUKUM PEMANFAATAN TANAH TERLANTAR OLEH PIHAK
YANG TIDAK BERHAK UNTUK KEGIATAN PRODUKTIF DI PABBENTENGAN
KABUPATEN GOWA**



HERFIAN RIDHO SAPUTRA

4516060153

SKRIPSI

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa**

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA

2020

LEMBAR JUDUL

**ANALISIS HUKUM PEMANFAATAN TANAH TERLANTAR OLEH
PIHAK YANG TIDAK BERHAK UNTUK KEGIATAN PRODUKTIF
DI PABBENTENGAN KABUPATEN GOWA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai tugas akhir dalam penyelesaian studi sarjana

UNIVERSITAS
Peminatan Hukum Perdata

Program Studi Ilmu Hukum

BOSOWA

Disusun dan diajukan oleh :

HERFIAN RIDHO SAPUTRA

4516060153

Pada

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BOSOWA**

2020

HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 167/FH/UNIBOS/IX/2020 tanggal 10 September 2020 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini, Kamis, 10 September 2020 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara **Herfian Ridho Saputra** Nomor Pokok Mahasiswa **4516060153** yang dibimbing oleh **Prof. Dr. H. A. Muh. Arfah Pattenreng, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

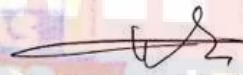
Panitia Ujian

Ketua



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

Sekretaris,



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

Tim Penguji

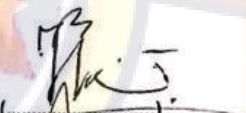
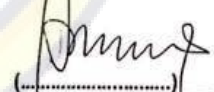
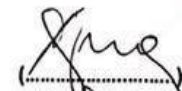
Ketua

: 1. **Prof. Dr. H. A. Muh. Arfah Pattenreng, S.H., M.H.** (.....)

2. **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.**

3. **Dr. Baso Madiung, S.H., M.H.**

4. **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.**


(.....)
(.....)
(.....)
(.....)

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : Herfian Ridho Saputra

NIM : 4516060153

Program Studi : Ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

No.Pendaftaran Judul :

Tgl.Pendaftaran Judul : 10 Desember 2019

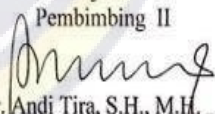
Judul Skripsi : Analisis Hukum Pemanfaatan Tanah Terlantar Oleh Pihak Yang Tidak Berhak Untuk Kegiatan Produktif Di Pabbentengan Kabupaten Gowa.

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar, September 2020

Pembimbing I


Prof. Dr. H. Achmad Muh. Arif Pattenreng, S.H., M.H.
NIDN. 0019085602

Pembimbing II


Dr. Andi Tira, S.H., M.H.
NIDN. 09120086701

Mengetahui:
Dekan Fakultas Hukum.



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.
NIDN. 0905126202

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : Herfian Ridho Saputra

NIM : 4516060153

Program Studi : Ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

No.Pendaftaran Judul :

Tgl.Pendaftaran Judul : 19 Desember 2019

Judul Skripsi : Analisis Hukum Pemanfaatan Tanah Terlantar
Oleh Pihak Yang Tidak Berhak Untuk Kegiatan
Produktif Di Pabbentengan Kabupaten Gowa.

Telah disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata
satu (S1)

Makassar, September 2020
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Ruslan Renggono, S.H., M.H.
NIDN: 0905126202

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya, Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Pemanfaatan Tanah Terlantar Oleh Pihak Yang Tidak Berhak Untuk Kegiatan Produktif di Pabbentengan Kabupaten Gowa” dengan baik dan tepat waktu.

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan menjadi Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar semoga kita semua senantiasa berada dalam lindungan-Nya.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas arahan, bimbingan, bantuan moril maupun materil, serta dukungan dan semangat kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis selama proses pembuatan skripsi ini, terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Muhammad Saleh Pallu, M.Eng. Selaku Rektor Universitas Bosowa.
2. Bapak Dr. Ruslan Renggong, SH., MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
3. Ibu Dr. Yulia A. Hasan, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
4. Ibu Hj. Siti Zubaidah, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
5. Bapak Prof. Dr. H. A. Muh Arfah Pattenreng, SH., MH. Selaku Pembimbing I dan Ibu Dr. Andi Tira, SH., MH. Selaku Pembimbing

II, yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis menyelesaikan skripsi ini.

6. Dosen penguji.
7. Segenap Dosen pengajar dan staf pegawai di Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
8. Kepala BPN Gowa dan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Ibu Fatimah Nadir SH., MH. Beserta Staf.
9. Pemerintah Kabupaten Gowa dalam hal ini Kepala Kecamatan Bajeng dan Kepala Desa Pabbentengan serta masyarakat Desa Pabbentengan yang telah membantu penulis dalam memberikan data untuk penelitian skripsi.
10. Secara khusus penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada ayahanda tercinta Muh. Arifin dan ibunda tercinta Hersi Lies RS, S.Pd. Atas dukungan dan doa yang luar biasa kepada penulis.
11. Teman-teman seperjuangan selama penulis kuliah, semoga mimpi yang kita kejar bias terwujud dan persahabatan kita tak lekang oleh waktu.
12. Semua pihak yang tidak bisa saya sebut satu persatu.

Dalam penelitian skripsi ini, penulis menyadari bahwa hasil dari penelitian ini masih jauh dari sempurna baik dari pembahasan maupun teknik penyajian. Penulis mengharapkan saran dan kritikan yang bersifat membangun guna kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya harapan penulis semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat, baik bagi penulis maupun bagi orang lain/instansi dan pihak-pihak yang terkait.

Makassar, September 2020

Herfian Ridho Saputra



ABSTRAK

HERFIAN RIDHO SAPUTRA, 4516060153, Analisis Hukum Pemanfaatan Tanah Terlantar Oleh Pihak Yang Tidak Berhak Untuk Kegiatan Produktif di Pabbentengan Kabupaten Gowa. Dibawah bimbingan **Prof. Dr. H. A. Muh Arfah Pattenreng, SH., MH.** Selaku Pembimbing I dan **Dr. Andi Tira, SH., MH.** Selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan aturan hukum terhadap tanah terlantar di PT. Poleko Jagung Indonesia dan akibat hukum yang ditimbulkan dari kasus pemanfaatan tanah terlantar oleh pihak yang tidak berhak di PT. Poleko Jagung Indonesia. Penelitian ini dilakukan di Kantor BPN Kabupaten Gowa dan Desa Pabbentengan Kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa dengan sumber data primer dan sekunder melalui teknik wawancara, observasi, dan studi dokumen dengan menganalisis data yang diperoleh secara normatif empiris kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan mengenai pelaksanaan aturan hukum terhadap tanah terlantar di PT. Poleko Jagung Indonesia dan akibat hukum yang ditimbulkan dari kasus pemanfaatan tanah terlantar oleh pihak yang tidak berhak di PT. Poleko Jagung Indonesia.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Pelaksanaan aturan hukum terhadap tanah terlantar di PT. Poleko Jagung Indonesia dilakukan dengan cara menginventarisasi tanah HGU terindikasi terlantar, mengadakan penelitian dan identifikasi terhadap tanah HGU terindikasi terlantar, memberikan peringatan kepada pemegang HGU dan penetapan tanah HGU terindikasi terlantar. Akibat hukum yang ditimbulkan dari kasus pemanfaatan tanah terlantar oleh pihak yang tidak berhak di PT. Poleko Jagung Indonesia yaitu melanggar hukum.

Apabila tanah sedang dalam sengketa maka secara hukum statusnya itu harus status quo. Namun, dalam aturan tentang penertiban tanah terlantar hal tersebut tidak muncul. Hal itu tidak terdefinisi dengan baik di dalam kebijakan itu. Sehingga itu akan menimbulkan masalah manakala tidak diberikan penjelasan kepada aparat pelaksana.

Kata Kunci : Tanah Terlantar, Hak Guna Usaha, Pihak Yang Tidak Berhak.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Kegunaan Penelitian	6
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Umum tentang Tanah Terlantar	7
2.1.1 Pengertian Tanah Terlantar	7
2.1.2 Objek Tanah Terlantar	11
2.1.3 Kriteria Tanah Terlantar	12
2.1.4 Kedudukan Tanah Terlantar	14
2.2 Pengaturan Tanah Terlantar	15

2.2.1 Inventarisasi Tanah Hak atau Dasar Penguasaan Atas Tanah yang Terindikasi Terlantar	15
2.2.2 Identifikasi dan Penelitian Tanah Terindikasi Terlantar	17
2.2.3 Peringatan Terhadap Pemegang Hak	20
2.2.4 Penetapan Tanah Terlantar	25
2.3 Tinjauan Umum tentang Hak Milik	28
2.3.1 Pengertian Hak Milik	28
2.3.2 Tata Cara Memperoleh Hak Milik	29
2.3.3 Hapusnya Hak Milik	32
2.4 Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan (HGB)	33
2.4.1 Pengertian HGB	33
2.4.2 Tata Cara Memperoleh HGB	35
2.4.3 Hapusnya HGB	37
2.5 Tinjauan Umum tentang Hak Guna Usaha (HGU)	38
2.5.1 Pengertian HGU	38
2.5.2 Tata Cara Memperoleh HGU	40
2.5.3 Hapusnya HGU	44
2.6 Tinjauan Umum tentang Hak Pakai	45
2.6.1 Pengertian Hak Pakai	45
2.6.2 Tata Cara Memperoleh Hak Pakai	47
2.6.3 Hapusnya Hak Pakai	48
BAB 3 METODE PENELITIAN	50

3.1 Lokasi Penelitian	50
3.2 Tipe Penelitian	50
3.3 Jenis dan Sumber Data	50
3.4 Populasi	51
3.5 Teknik Pengumpulan Data	51
3.6 Analisis Data	52
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
4.1 Gambaran Umum PT. Poleko Jagung Indonesia	53
4.2 Pelaksanaan Pengaturan Hukum Terhadap Tanah Terlantar HGU di PT. Poleko Jagung Indonesia	55
4.2.1 Inventarisasi Tanah Hak atau Dasar Penguasaan Atas Tanah yang Terindikasi Terlantar	56
4.2.2 Identifikasi dan Penelitian Tanah Terindikasi Terlantar	58
4.2.3 Peringatan Terhadap Pemegang Hak	64
4.2.4 Penetapan Tanah Terlantar	68
4.3 Kedudukan Hukum Pemanfaatan Tanah Terlantar Oleh Masyarakat Sekitar PT. Poleko Jagung Indonesia	72
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	83
5.1 Kesimpulan	83
5.2 Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN	88

DAFTAR TABEL

1. Dokumen HGU PT. Poleko Jagung Indonesia 55
2. Penyebaran HGU terindikasi terlantar di Kabupaten Gowa 57



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah terlantar bukan merupakan hal baru dalam perkembangan hukum agraria di negara Indonesia. Sejak diterbitkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar peraturan pertanahan di Indonesia, telah dinyatakan bahwa salah satu penyebab hapusnya hak kepemilikan tanah karena “ditelantarkan”. Jelas bahwa dalam UUPA tidak membenarkan pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanah yang dimiliki sebagaimana dasar pengajuan hak atas tanah. Banyak alasan yang menyebabkan pemegang hak atas tanah menelantarkan tanah yang dimilikinya, salah satunya ialah pengalihan bentuk investasi atau aset kekayaan.

Tanah dipilih sebagai bentuk investasi karena harga tanah cenderung meningkat dan bernilai tinggi. Banyaknya pihak yang membutuhkan tanah untuk mendirikan bangunan tidak sebanding dengan ketersediaan tanah yang semakin berkurang luasnya, hal inilah yang menjadikan alasan pemilik tanah menjadikan tanah sebagai salah satu bentuk investasi. Penelantaran tanah merupakan tindakan yang tidak bijaksana karena hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah, tidak berkeadilan dan juga merupakan

pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dilaksanakan para pemegang hak atas penguasaan tanah, penelantaran tanah juga dapat merugikan negara.

Tanah yang terindikasi terlantar berdasarkan Pasal 1 Ayat (6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar adalah tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian.¹

Permasalahan tanah terlantar sulit untuk diselesaikan. Secara keadaan fisik dapat dikatakan bahwa tanah tersebut ialah tanah terlantar karena lamanya tanah tersebut tidak digunakan sesuai peruntukannya atau tidak dimanfaatkan bahkan sudah ditumbuhi rumput-rumput liar. Akan tetapi secara yuridis, untuk menyatakan sebidang tanah terlantar atau tidak terlantar tidaklah mudah, karena harus dilakukan inventarisasi dan pencarian data agar sampai pada proses sebidang tanah dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Banyaknya tanah yang terindikasi terlantar di Indonesia menjadi sebuah permasalahan tersendiri. Hal ini mengingat kenyataan bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan mengingat pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup manusia. Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan dan pemanfaatan tanah terlantar secara maksimal. Tanah sebagai bagian permukaan bumi

¹ Fauzi Kamal Ismail "Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria". *LexJurnalica*. Volume 10, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta, 2 Agustus 2013. Hlm. 122.

apabila tidak dipergunakan sesuai sifat dan tujuan pemberian haknya sehingga menjadi tanah terlantar sangat bertentangan dengan salah satu tujuan pemerintah negara Indonesia yaitu untuk memajukan kesejahteraan umum.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak membenarkan adanya objek tanah terlantar. UUPA menegaskan bahwa tanah yang sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan sifat atau keadaannya dan tujuan daripada haknya dapat dikategorikan tanah terlantar. Ditelantarkannya tanah juga menyebabkan kembalinya penguasaan tanah tersebut kepada negara. Peraturan Pemerintah (PP) No. 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar merupakan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar oleh BPN.

Corak kepemilikan tanah menurut hukum adat adalah kepemilikan tanah secara komunal. Tanah di suatu wilayah adat tertentu dimiliki secara bersama-sama oleh masyarakat adat yang bertempat tinggal pada wilayah adat tertentu. Walaupun hak milik perorangan tetap dimungkinkan, namun kepemilikan hak tidak boleh mengganggu atau merugikan kepentingan masyarakat, misalnya dilarang menelantarkan tanah. Hukum adat tidak mengizinkan tanah dikuasai tapi tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Apabila ini terjadi, maka tanah milik perorangan tersebut kembali menjadi tanah milik bersama (komunal) yang dapat dimanfaatkan orang lain atas izin dari ketua adat setempat.

Pasal 13 PP No. 11 Tahun 2010 juga mengatur bahwa tanah terlantar mengakibatkan hilangnya hak-hak atas tanah dan kembali dikuasai secara langsung oleh negara. Kewenangan negara untuk menyelenggarakan hak-hak perorangan atas penggunaan tanah salah satunya HGU.² HGU yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Dalam Pasal 14 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna usaha perkebunan.

Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer, HGU terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam UUPA dijelaskan bahwa HGU ini sebagai hak-hak baru untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Walaupun pemilik tanah dilarang menelantarkan tanah namun faktanya masih ada tanah terlantar seperti yang terjadi Ada masalah di daerah Kabupaten Gowa mengenai tanah terindikasi terlantar, disinyalir terjadi di PT. Poleko Jagung Indonesia yang mempunyai tanah berstatus HGU yang dalam peruntukannya digunakan untuk tanaman jagung. Saat ini tanah yang terindikasi terlantar dikelola dan dimanfaatkan oleh warga kelompok tani di sekitar area perkebunan eks PT. Poleko Jagung Indonesia yang sudah tidak dimanfaatkan oleh PT. Poleko Jagung Indonesia.³

² Pasal 13 PP No. 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

³ Hasil Pra-Penelitian Pada Kantor BPN Kabupaten Gowa.

Objek tanah terlantar berdasarkan penguasaan HGU di Kabupaten Gowa menimbulkan salah satu implikasi yuridis yaitu kedudukan masyarakat di daerah sekitar objek tanah terlantar yang menguasai tanah terlantar tersebut tanpa hak.⁴ Masyarakat sekitar objek tanah terlantar memanfaatkan tanah tersebut dengan menanam ubi dan tebu. Realitas tersebut memotivasi peneliti untuk menulis skripsi dengan judul *“Analisis Hukum Pemanfaatan Tanah Terlantar Oleh Pihak Yang Tidak Berhak Untuk Kegiatan Produktif Di Pabbentengan Kabupaten Gowa”*.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengaturan hukum terhadap tanah terlantar di PT. Poleko Jagung Indonesia?
2. Bagaimanakah kedudukan hukum pemanfaatan tanah terlantar oleh masyarakat sekitar PT. Poleko Jagung Indonesia?

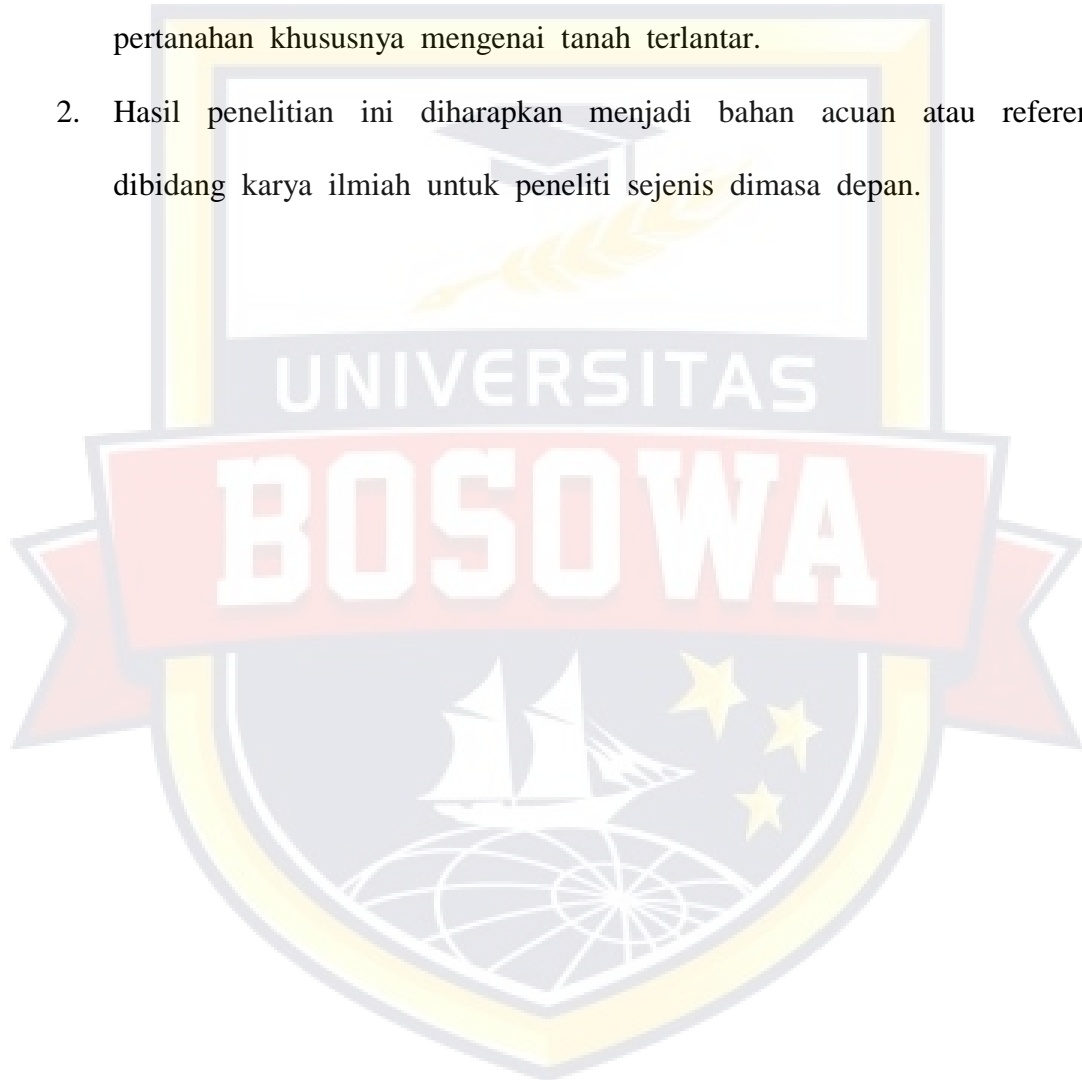
1.3 Tujuan Penelitian :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengaturan hukum tanah terlantar di PT. Poleko Jagung Indonesia.
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum pemanfaatan tanah terlantar oleh masyarakat sekitar PT. Poleko Jagung Indonesia.

⁴ Hasil Wawancara dengan petugas BPN Kabupaten Gowa.

1.4 Kegunaan Penelitian :

1. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pikiran untuk perkembangan ilmu hukum khususnya pada hukum pertanahan, sehingga akan lebih memudahkan dan membantu menyelesaikan masalah-masalah pertanahan khususnya mengenai tanah terlantar.
2. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan acuan atau referensi dibidang karya ilmiah untuk peneliti sejenis dimasa depan.



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Tanah Terlantar

2.1.1 Pengertian Tanah Terlantar

Tanah terlantar, terdiri dari dua (2) kata yaitu tanah dan terlantar. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan terlantar adalah tidak terpelihara, tidak terawat, dan tidak terurus.⁵ Tanah terlantar menurut pakar agraria:

1. 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:
 - a. Subjeknya (perorangan atau Badan Hukum).
 - b. Tanah pertanian atau bangunan.
 - c. Adanya kesengajaan dari subjek atau tidak.
 - d. Jangka waktu yang harus dilewati untuk disebut sebagai tanah terlantar.⁶
2. A.P. Parlindungan: menyatakan bahwa tanah terlantar lebih menitikberatkan pada pandangan Hukum Adat Indonesia. Jadi A.P. Parlindungan memiliki konsep tanah terlantar dengan merujuk pada Hukum Adat, yaitu sesuai dengan karakter tanah terlantar (kondisi

⁵ Affan Mukti. 2006. *"Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria"*, USUPress, Medan. Hlm. 155.

⁶ *Ibid.*

fisik) yang dapat berubah dalam waktu tertentu (3,5 tahun sampai 10 tahun) maka haknya gugur, tanah kembali pada penguasaan hak ulayat.

3. Achmad Sodiki: menyatakan bahwa persoalan pengertian tanah terlantar meliputi bagaimana dan oleh siapa status tanah dinyatakan terlantar.
4. Boedi Harsono: memandang hak tanah terlantar lebih mengarah pada terjadinya peristiwa hukum karena perbuatan manusia, sehingga hak atas tanah menjadi hapus.
5. 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.⁷

Menyimak perkembangan pelaksanaan hak-hak atas tanah yang primer, maka dalam perkembangannya terjadi tanah-tanah yang dikuasai dalam bentuk Hak Milik, HGU, dan HGB serta Hak Pakai tidak dimanfaatkan secara maksimal. Dalam artian bahwa terjadi penumpukan tanah pada sekelompok kecil masyarakat, karena mereka memiliki modal untuk membeli tanah seluas-luasnya. Namun demikian, tanah tersebut tidak dimanfaatkan, akibatnya terjadi tanah yang ditelantarkan.⁸

⁷ A.P. Parlindungan. 1991. *"Landreform Di Indonesia dan Sasarannya"*, Mandar Maju, Bandung. Hlm. 85-86.

⁸ Supriadi. 2019. *"Hukum Agraria"*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 124.

Mencermati fenomena yang terjadi terhadap luasnya tanah-tanah yang ditelantarkan tersebut, pemerintah melakukan upaya mengatasinya dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam Pasal 1 Ayat (5) PP No. 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, tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Memperhatikan pengertian tanah terlantar di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa tanah terlantar terjadi apabila pemegang atau yang menguasai hak atas tanah atau pemegang Hak Pengelolaan tidak melakukan aktivitas terhadap tanah tersebut. Hal ini diperkuat oleh ketentuan dalam Pasal 3 PP Nomor 36 Tahun 1998 dinyatakan bahwa :

“Tanah Hak Milik, HGU, HGB atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak diperlihara dengan baik.”

Sistem hukum adat di Indonesia juga dikenal adanya tanah terlantar oleh ketentuan hukum adat, tanah tersebut kembali kepada penguasaan dari hak ulayatnya.⁹ Antara hak ulayat dan para warganya masing-masing ada hubungan timbal balik yang saling mengisi. Dasar pembentukan utama sifat kebersamaannya pada hak-hak ulayat terletak pada hubungan timbal balik antara hak-hak bersama dan hak-hak

⁹ A.P. Parlindungan. 2008. *“Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA, Mandar Maju”*, Jakarta. Hlm. 15.

individu. Jika seseorang menanam usaha secara individu pada sebidang tanah, dia menciptakan suatu hubungan antara dirinya sendiri dengan tanah yang dikuasainya.¹⁰

Menurut hukum adat, jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengkaji itikad baik tersebut melalui lembaga *Rechtsverwerking* dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Demikian segala tuntutan hukum oleh siapapun yang merasa berhak atasnya hapus karena daluwarsa atau hapus karena pelepasan hak *Rechtsverwerking*. *Rechtsverwerking* yaitu suatu asas dalam Hukum Agraria yang menyatakan bahwa seorang pemilik tanah yang meninggalkan tanahnya terlantar dalam waktu tertentu dan membiarkan orang lain menduduki dan mengambil manfaat akan menyebabkan pemilik semula kehilangan hak atas tanahnya.¹¹

Achmad Manggau menuturkan mengenai tanah terlantar yaitu bahwa tanah yang sudah digarap oleh seseorang kemudian dibiarkan kosong, ditumbuhi tanaman liar hingga berangsur menjadi semak atau

¹⁰ Darwin Ginting. 2010. "*Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*", Ghalia Indonesia, Bogor. Hlm. 113-114.

¹¹ Nurhasani Ismail "Rechtsverwerking dan Pengapdosiaannya Dalam Hukum Tanah Nasional". *Mimbar Hukum*. Volume 19, Nomor 2, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Juni 2007. Hlm. 1.

hutan kembali.¹² Suhariningsih menjelaskan konsep tentang tanah terlantar menurut hukum adat dapat dirumuskan sebagai tanah sawah atau ladang yang ditinggalkan oleh pemilik atau penggarapnya dalam waktu 3-15 tahun sampai tanah kembali kepada hak ulayat.¹³ Oleh karena itu, akibat menelantarkan tanah dalam hukum adat akan diberi sanksi dengan mengembalikan status tanah menjadi tanah ulayat yang fungsinya untuk masyarakat adat yang bersangkutan.¹⁴

2.1.2 Objek Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 menentukan objek tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Pasal 2, yaitu :

1. Tanah HGU baik yang subyeknya perseorangan maupun Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
2. Tanah Hak Pakai.
3. Tanah 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.
4. Tanah HGB yang pemegang haknya berupa Badan Hukum.
5. Tanah yang dikuasai Pemerintah dan mempunyai cukup anggaran untuk mengusahakan dan memanfaatkan tanah akan tetapi tidak

¹² Suhariningsih. 2009. "*Tanah Terlantar*", Prestasi Pustaka, Jakarta. Hlm. 81-82.

¹³ *Ibid*, Hlm. 93-94.

¹⁴ Darwin Ginting. *Op.Cit.* Hlm. 162.

dengan sengaja tidak mempergunakan tanah sesuai dengan keadaan atau sifat tujuan pemberian haknya.

6. Tanah Hak Pengelolaan.
7. Tanah-tanah yang dikuasai oleh pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.1.3 Kriteria Tanah Terlantar

Hukum Adat dijadikan dasar karena hukum tersebut dianut oleh sebagian besar rakyat Indonesia sehingga Hukum Adat mempunyai kedudukan yang istimewa dalam pembentukan Hukum Agraria.¹⁵ Berdasarkan kajian atas keragaman arti tanah terlantar menurut Hukum Adat, dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud tanah terlantar adalah tanah yang pernah dibuka, dikerjakan oleh pemilik/penggarapnya sampai 1 kali atau 2 kali panen, kemudian ditinggalkan oleh pemiliknya dalam waktu tertentu sampai menjadi hutan kembali.

Secara yuridis kemudian tanah ini kembali pada hak ulayatnya.¹⁶

Jadi unsur tanah disebut terlantar menurut Hukum Adat yaitu :

1. Penggarap pernah membuka tanah ulayat.
2. Penggarap menggarap sampai 1 kali atau 2 kali panen.

¹⁵ Urip Santoso. 2005. *"Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah"*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta. Hlm. 64-65.

¹⁶ Suhariningsih. *Op.Cit.* Hlm. 245.

3. Penggarap meninggalkan dalam waktu tertentu sehingga menjadi hutan kembali.
4. Tanah kembali menjadi milik masyarakat Hukum Adat.

Dari pengertian tanah terlantar menurut Hukum Adat ini maka tanah dikatakan telah ditelantarkan kalau kriterianya adalah tanah telah dengan sengaja tidak dikerjakan oleh penggarapnya atau pemiliknya dalam waktu tertentu sehingga menjadi belukar kembali.

Kriteria tanah terlantar menurut PP No. 11 Tahun 2010 yaitu :

1. Objek tanah terlantar meliputi hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah yang mempunyai dasar penguasaan atas tanah.
2. Tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan.
3. Yang sesuai keadaannya, atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya.

Kriteria tanah terlantar menurut Hukum Islam yaitu :

1. Tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang atau tanah yang tidak terdapat hak milik atasnya, baik hak milik orang Islam maupun hak milik non muslim.
2. Tanah yang tidak digarap dapat dibuktikan dengan tanda-tanda pada lahan tersebut seperti pemagaran, bekas penggarapan dan tanda-tanda lainnya yang biasa dipakai oleh masyarakat setempat atau masyarakat sekitar.
3. Tanah yang berada jauh di luar perkampungan.

2.1.4 Kedudukan Tanah Terlantar

Hak atas tanah menjadi hapus apabila 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. 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.

Apabila sebuah tanah adalah tanah yang ditelantarkan, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan akan memberikan tindakan berupa peringatan yaitu :

1. Memberikan peringatan tertulis pertama, agar dalam jangka waktu 1 bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan, maka pemegang hak harus mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya.
2. Memberikan peringatan tertulis kedua, dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama, apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud.
3. Memberikan peringatan tertulis ketiga yang merupakan peringatan terakhir dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua.

Ini diberikan apabila pemegang hak masih tidak melaksanakan peringatan.

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.

2.2 Pengaturan Tanah Terlantar

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Kepala (Perka) BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar mengatur bahwa penetapan suatu tanah yang diindikasikan sebagai tanah terlantar untuk ditetapkan menjadi tanah terlantar dilakukan melalui tahapan-tahapan meliputi :

2.2.1 Inventarisasi Tanah Hak atau Dasar Penguasaan Atas Tanah yang Terindikasi Terlantar

Pada Pasal 4 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa pada tahap ini Kepala Kantor Wilayah (Kakanwil) BPN akan melakukan inventarisasi atas tanah yang terindikasi terlantar. Inventarisasi ini dilakukan berdasarkan laporan atau informasi adanya tanah terindikasi terlantar yang dapat diperoleh dari beberapa sumber serta dari hasil pemantauan lapangan oleh kantor wilayah atau kantor pertanahan, laporan instansi lainnya,

laporan tertulis dari masyarakat, dan laporan tertulis dari pemegang hak.

Pasal 6 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar dilaksanakan melalui 3 tahapan kegiatan, yaitu :

1. Pengumpulan data mengenai tanah yang terindikasi terlantar, dimana dalam tahap ini Kantor Wilayah BPN akan mengumpulkan data-data tekstual meliputi nama dan alamat pemegang hak, nomor, dan tanggal keputusan pemberian hak, nomor, tanggal, dan berakhirnya sertifikat, letak tanah, luas tanah, penggunaan tanah, dan luas tanah yang terindikasi terlantar. Selain itu juga dikumpulkan data-data spasial meliputi data grafis berupa peta yang dilengkapi dengan koordinat posisi bidang tanah terindikasi terlantar.
2. Pengelompokan data tanah yang terindikasi terlantar, pada tahap ini Kakanwil BPN akan mengelompokkan data tanah terindikasi terlantar berdasarkan wilayah kabupaten/kota dan jenis hak/dasar penguasaannya.
3. Pengadministrasian data hasil inventarisasi terindikasi terlantar setelah data dikelompokkan maka data-data tersebut akan ditertibkan administrasinya untuk keperluan bahan analisis, laporan, dan penentuan tindakan.

2.2.2 Identifikasi dan Penelitian Tanah Terindikasi Terlantar

Data-data tanah terindikasi terlantar akan ditindaklanjuti dengan identifikasi dan penelitian aspek administrasi dan penelitian di lapangan. Pada tahap ini, dalam Pasal 8 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN akan menganalisis hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar untuk menyusun dan menetapkan target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi terlantar. Untuk menetapkan target yang bersangkutan, Kakanwil akan menyiapkan data-data dan informasi-informasi tanah terindikasi terlantar.

Pasal 8 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa kegiatan penyiapan data-data dan informasi-informasi tersebut akan melakukan beberapa kegiatan yaitu :

1. Verifikasi data fisik dan data yuridis meliputi jenis hak dan letak tanah.
2. Mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak.
3. Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, apabila pemegang hak/kuasa/wakil tidak memberikan data dan informasi atau tidak ditempat atau tidak dapat dihubungi,

maka identifikasi dan penelitian tetap dilaksanakan dengan cara lain untuk memperoleh data dengan format Lampiran 2.

4. Melaksanakan pemeriksaan fisik berupa letak batas, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi yang ada.
5. Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik.
6. Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar antara lain menyangkut permasalahan-permasalahan penyebab terjadinya tanah terlantar, kesesuaian dengan hak yang diberikan, dan kesesuaian dengan tata ruang.
7. Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian dengan format Lampiran 3.

Pasal 8 Ayat (3) dan Ayat (4) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur dalam proses pelaksanaan kegiatan penyiapan data dan informasi di atas akan diberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan alamat dan domisilinya.

Pasal 9 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa apabila data-data hasil identifikasi dan penelitian dinilai cukup sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan upaya penertiban, maka Kakanwil akan membentuk Panitia C yang terdiri dari unsur kantor wilayah, kantor pertanahan, pemerintah daerah, dan instansi lain yang berkaitan dengan

peruntukan tanah yang bersangkutan. Panitia C pada dasarnya yaitu pihak yang akan berkomunikasi secara langsung dengan pemegang hak untuk meneliti apakah tanahnya tersebut dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Pasal 10 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa susunan keanggotaan Panitia C yang dimaksud dalam proses penetapan tanah terlantar terdiri dari :

Ketua Panitia: Kepala Kantor Wilayah

Sekretaris : Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, merangkap anggota

Anggota : 1. Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota.
2. Dinas/Instansi Provinsi yang berkaitan dengan peruntukkan tanahnya.
3. Dinas/Instansi Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan peruntukkan tanahnya.
4. Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 10 Ayat (2) dan Ayat (3) Perka BPN No 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 untuk membantu Panitia C sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011, Kakanwil membentuk sekretariat. Pasal 11 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa tugas dari Panitia C ini meliputi

beberapa hal terkait identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi terlantar yaitu sebagai berikut :

1. Melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis.
2. Mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan-tahapan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak.
3. Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, dan pemegang hak serta pihak lain harus memberi keterangan atau data yang diperlukan.
4. Melaksanakan pemeriksaan fisik dengan menggunakan teknologi yang ada.
5. Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan.
6. Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar.
7. Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian.
8. Melaksanakan sidang panitia untuk membahas saran pertimbangan kepada Kakanwil dalam rangka tindakan penertiban tanah terlantar.
9. Membuat berita acara berdasarkan format lampiran 4.

2.2.3 Peringatan Terhadap Pemegang Hak

Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian di atas tentang adanya tanah terindikasi terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah akan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah tersebut sekaligus

memberikan peringatan kepadanya. Adapun peringatan tersebut terdiri dari 3 tahapan peringatan meliputi :

1. Peringatan Pertama

Pasal 8 Ayat (1) PP No. 11 Tahun 2010 *jo.* Pasal 14 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa setelah ditemukan adanya tanah terindikasi terlantar berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian, maka Kakanwil akan segera memberitahukan kepada pemegang hak sekaligus memberikan peringatan kepada pemegang hak. Pasal 14 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa peringatan yang dimaksud adalah peringatan tertulis pertama.

Pasal 8 Ayat (1) PP No. 11 Tahun 2010 *jo.* Pasal 14 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011, isi peringatan pertama tersebut memuat dalam jangka waktu 1 bulan sejak tanggal diterbitkan surat peringatan tersebut, pemegang hak harus menggunakan, mengusahakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya dan akan diberikan peringatan kedua apabila tidak melaksanakan isi peringatan pertama.

Selain itu berdasarkan Pasal 14 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur

pemegang HGU wajib hukumnya melaporkan laporan berkala setiap minggu kepada Kakanwil setempat. Berdasarkan Pasal 8 Ayat (4) PP No. 11 Tahun 2010 peringatan pertama dilaporkan oleh Kakanwil kepada BPN Pusat.

Adapun tindakan-tindakan konkret yang harus dilakukan oleh pemegang HGU berdasarkan Pasal 15 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 yaitu sebagai berikut :

- a. Mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.
- b. Tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, pemegang hak harus mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- c. Mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah sesuai dengan ijin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang.

Pasal 16 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa pemegang hak juga berkewajiban menyampaikan laporan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ditelantarkan setiap 2 mingguan kepada Kakanwil dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten/Kota. Pasal 16 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa Kakanwil melaksanakan

pemantauan dan evaluasi lapangan terhadap pemegang hak pada akhir setiap peringatan.

2. Peringatan Kedua

Pasal 8 Ayat (2) PP No. 11 Tahun 2010 *jo.* Pasal 14 Ayat (4) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa dalam jangka waktu 1 bulan yang ditentukan dalam surat peringatan pertama berakhir namun pemegang hak belum juga mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut sebagaimana ditentukan dalam surat peringatan pertama maka Kakanwil akan mengirim surat peringatan kedua setelah berakhirnya jangka waktu surat peringatan pertama.

Pasal 14 Ayat (4) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa isi peringatan kedua ini pada dasarnya sama dengan isi pada surat peringatan pertama yaitu pemegang hak harus mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian haknya dalam jangka waktu 1 bulan sejak diterbitkan surat peringatan tersebut serta wajib melakukan tindakan-tindakan konkret. Peringatan tertulis kedua berisi juga data hasil identifikasi dan penelitian Panitia C pada akhir peringatan sebelumnya.

3. Peringatan Ketiga

Pasal 8 Ayat (3) PP No. 11 Tahun 2010 *jo.* Pasal 14 Ayat (5) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun

2011 mengatur bahwa apabila pemegang hak tidak juga melaksanakan peringatan kedua tersebut dalam jangka 1 bulan, setelah memperhatikan kemajuan peringatan kedua, Kakanwil akan memberikan peringatan tertulis ketiga yang merupakan peringatan terakhir kepada pemegang hak setelah jangka waktu surat peringatan kedua terakhir. Peringatan tertulis ketiga selain berisi pemberitahuan peringatan tertulis ketiga juga berisi data dari hasil identifikasi dan penelitian Panitia C pada akhir peringatan sebelumnya. Berdasarkan Lampiran 3 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 dan Pasal 15 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo*.

Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa isi peringatan ketiga akan memuat antara lain :

- a. Mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.
- b. Dalam hal tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, pemegang hak harus mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- c. Mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, menggunakan, atau memanfaatkan tanahnya sesuai dengan izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang.

Disamping itu Pasal 16 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa pemegang hak juga berkewajiban menyampaikan laporan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah terindikasi terlantar setiap 2 mingguan kepada Kakanwil dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten/Kota. Pasal 16 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa Kakanwil melaksanakan pemantauan dan evaluasi lapangan terhadap laporan pemegang hak pada akhir masa setiap peringatan.

Pasal 15 Ayat (3) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa sanksi yang dijatuhkan kepada pemegang hak apabila tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan peringatan ketiga (terakhir) akan dijatuhkan sanksi dimana tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar, yang sekaligus memuat hapusnya hak, putusya hubungan hukum, dan penegasan bahwa tanahnya akan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

2.2.4 Penetapan Tanah Terlantar

Pasal 17 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa setelah diberikan peringatan ketiga namun pemegang tidak mematuhiya atau tidak mengindahkannya, maka Kakanwil mengusulkan kepada Kepala BPN

Republik Indonesia agar tanah yang bersangkutan ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Pasal 17 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa kriteria tidak mematuhi peringatan tersebut harus memenuhi kondisi sebagai berikut :

1. Tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya.
2. Masih ada tanah yang belum diusahakan sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah.
3. Masih ada tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah.
4. Tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan.
5. Penggunaan tanah tidak sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah.
6. Belum mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan tanah.

Pasal 18 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011, apabila kondisi tersebut dipenuhi, maka tanah tersebut akan diusulkan sebagai tanah terlantar kepada Kepala BPN Pusat dan untuk sementara dinyatakan status quo sejak tanggal pengusulan sampai diterbitkannya penetapan tanah terlantar oleh BPN Pusat. Pasal 18 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka

BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa tanah yang berstatus quo tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun.

Pasal 20 Ayat (1) dan Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa apabila seluruh tanah ditelantarkan maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut. Pasal 22 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan akan mencoret sertifikat hak atas tanah dan/atau sertifikat hak tanggungan dari daftar umum dan daftar isian lainnya dalam tata usaha pendaftaran tanah, serta mengumumkan di surat kabar 1 kali dalam waktu sebulan setelah dikeluarkannya keputusan kepala yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak berlaku.

Pasal 19 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa Kepala BPN Pusat akan menetapkan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar yang isinya memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukumnya, dan sekaligus menegaskan bahwa tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara. Pasal 21 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar tersebut akan dikuasai langsung oleh negara dan akan dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui program reforma agraria, program strategis negara, dan cadangan negara.

2.3 Tinjauan Umum tentang Hak Milik

2.3.1 Pengertian Hak Milik

Menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA pengertian hak milik yaitu sebagai berikut :¹⁷

“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.”

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik yaitu turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu-gugat. Turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama pemegang hak masih hidup, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu pemegang hak meninggal maka dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan HGB, hak sewa, dan hak lainnya serta wajib didaftarkan.

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek Hak Milik yaitu sebagai berikut :¹⁸

1. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.
2. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik.

¹⁷ Pasal 20 Ayat (1) UUPA Tahun 1960.

¹⁸ Pasal 21 UUPA Tahun 1960.

3. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.

Selama seseorang disamping kewarganegaraan Republik Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah negara dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

2.3.2 Tata Cara Mendapatkan Hak Milik

Pemberian Hak Milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangannya. Dalam memberikan landasan hukum yang terkuat kepada badan-badan hukum untuk mendapatkan Hak Milik atas tanah, pemerintah mengeluarkan PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Pasal 1 PP No. 38 Tahun

1963 menyatakan bahwa badan-badan hukum yang disebut di bawah ini dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal 2, 3, dan 4 peraturan ini :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank negara).
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi (LN 1958 No. 139).
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Menurut ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, permohonan Hak Milik tersebut oleh pemohon diajukan secara tertulis kepada Menteri Agraria/Kepala BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tempat letak tanah yang bersangkutan. Permohonan hak milik tersebut memuat :¹⁹

1. Keterangan mengenai pemohon :

¹⁹ Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

- a. Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan perusahaan oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :
- a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa girik, surat kavling, surat-surat bukti atas tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi).
 - c. Jenis tanah (pertanian/nonpertanian).
 - d. Rencana penggunaan tanah.
 - e. Status tanahnya (tanpa hak atau tanah negara).
3. Keterangan lain-lain :

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

2.3.3 Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 27 UUPA yang menjadikan Hak Milik hapus yaitu :

1. Tanahnya jatuh kepada negara.
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA.
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 - c. Karena ditelantarkan.
 - d. Karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.
2. Tanahnya musnah.

Mengacu pada ketentuan Pasal 27 di atas, maka hak atas sebidang tanah hapus, disebabkan oleh pencabutan tanah. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 18 UUPA dinyatakan bahwa :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengaturannya ternyata menentukan pada urutan pertama tanah yang jatuh kepada negara adalah karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA. Hal ini menunjukkan adanya kepentingan umum yaitu kepentingan bangsa dan

negara, sehingga diperlukan pengadaan tanah untuk pembangunan. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti rugi yang layak.²⁰

2.4 Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan (HGB)

2.4.1 Pengertian HGB

Hak Guna Bangunan dahulu sebelum diatur dalam Hukum Agraria Nasional bernama Hak *Opstal*, yang dalam Hukum Agraria Barat dan pengaturannya diatur dalam Pasal 711 BW berarti Hak Menumpang Karang yaitu suatu Hak Kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain. Setelah Hukum Agraria Nasional berlaku Hak *Opstal* atau Hak Menumpang Karang dikonversi menjadi HGB. Pasal 35 UUPA, disebutkan bahwa :

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan jangka waktu tersebut dalam Ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
3. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

²⁰ Sukardi Lumalente “Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”. *Lex Privatum*. Volume 5, Nomor 6, Agustus 2017.

Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian HGB yaitu menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya. Sehubungan dengan pemberian perpanjangan jangka waktu apabila HGB telah berakhir, maka HGB atas tanah negara, atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau diperbaharui, dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 26 PP No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 .
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Subyek pemegang HGB menurut Pasal 36 ayat (1), maka yang dapat mempunyai HGB yaitu :

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

Maksud dari pasal di atas yaitu dapat diketahui bahwa undang-undang memungkinkan dimilikinya HGB oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang

berkedudukan di Indonesia. HGB dapat diberikan atas tanah negara yang luasnya tidak kurang dari 5 hektar.

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Perkembangan HGB merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua setelah HGU. Hal ini disebabkan HGB merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat. Pengaturan HGB ini, seiring dengan pesatnya pembangunan perumahan, baik yang dibangun oleh pemerintah maupun swasta. Oleh karena itu, dalam perkembangan pembangunan perumahan atau gedung yang semakin marak akhir-akhir ini, obyek tanah yang dijadikan sasaran ada tiga, yaitu tanah negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.²¹

2.4.2 Tata Cara Memperoleh HGB

Dalam ketentuan Pasal 37 UUPA jo Pasal 22 PP No. 40 Tahun 1996, disebutkan bahwa terjadinya HGB yaitu sebagai berikut :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.

²¹ Supriadi. *Op.Cit.* Hlm. 116.

3. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik terjadi berdasarkan perjanjian yang berbentuk otentik antara pemegang hak milik dengan pihak yang akan memperoleh HGB dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.²²

Pemberian HGB atas tanah negara atau atas tanah pertanahan dan sebagai tanda bukti bahwa pemegang hak telah diberi HGB kepada pemegang HGB diberi sertifikat hak atas tanah. Pemberian HGB atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang Hak Milik kepada penerima HGB dengan akta oleh PPAT dan hak tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, hal ini dilakukan untuk mengikat pihak ke 3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996. Sampai sekarang HGB atas tanah Hak Milik belum ada peraturan pelaksanaannya.

Pemberian hak atas tanah merupakan penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, juga pemberian hak di atas tanah hak pengelola.²³ Permohonan untuk memperoleh HGB diajukan oleh pemohon kepada pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, secara tertulis dengan menggunakan formulir permohonan dengan melampirkan keterangan-keterangan mengenai :

²² Boedi Harsono. 2003. *"Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I"*. Djambatan, Jakarta. Hlm. 16-17.

²³ H.M. Arba. 2018. *"Hukum Agraria Indonesia"*. Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 138.

1. Keterangan mengenai pemohon.
2. Keterangan mengenai tanahnya.
3. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang sudah dimiliki pemohon.
4. Keterangan lain yang dianggap perlu.

2.4.3 Hapusnya HGB

Hak Guna Bangunan sama dengan Hak Guna Usaha walaupun termasuk dalam kategori Hak Primer, tetapi memiliki jangka waktu sebagai masa akhir pemilikan hak atau masa hapusnya hak tersebut. Dalam Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan HGB hapus apabila :

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian.
2. Dibatalkan oleh pejabat berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32.
 - b. Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan.

- c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
4. Tanahnya musnah.

Ketentuan Pasal 20 Ayat (2).

2.5 Tinjauan Umum tentang Hak Guna Usaha (HGU)

2.5.1 Pengertian HGU

Hak Guna Usaha sebelum berlakunya Hukum Agraria Nasional bernama Hak *Erpacht*, merupakan istilah dari Hukum Agraria Barat dan diatur dalam Pasal 720 BW. Hak *Erpacht* adalah suatu hak kebendaan untuk mengenyam kenikmatan yang penuh atas benda yang tidak bergerak kepunyaan orang lain, dengan kewajiban membayar *pacht* tiap tahun, *pacht* yaitu suatu bentuk sewa-menyewa dari barang-barang tak bergerak (sebidang tanah). Sebagai pengakuan *eigendom* (Hak Milik) kepada empunya baik berupa uang maupun bukan dalam bentuk uang. Oleh Hukum Agraria Nasional, Hak *Erpacht* atau HGU dirumuskan pengertiannya sebagai suatu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 tahun atau 35 tahun untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama. Waktu itu dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Berdasarkan Pasal 28 UUPA, pengertian HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Dari pengertian di atas diketahui bahwa HGU adalah hak yang diberikan negara kepada perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan untuk melakukan kegiatannya di Indonesia.²⁴

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu 25 atau 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 hektar dengan ketentuan bila luasnya 25 hektar atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.²⁵

Sesuai dengan penjelasan UUPA, maka HGU ini khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. HGU ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat moderen dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, jadi tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu Hak Milik dengan orang lain.

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *"Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah"*, Kencana, Jakarta. Hlm. 17.

²⁵ Ali Achmad Chomzah. 2002. *"Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara"*, Prestasi Pustaka, Jakarta. Hlm. 17.

2.5.2 Tata Cara Memperoleh HGU

Penguasaan atas tanah negara sebelum terbitnya hak atas tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 subjek yang menguasai, yaitu :

1. Penguasaan tanah negara oleh negara.
2. Penguasaan tanah negara oleh perorangan atau badan hukum.

Penguasaan tanah negara oleh negara bukanlah penguasaan tanah dalam arti fisik, namun secara konstitusional melahirkan kewenangan yang berkarakter publik yang disebut dengan Hak Menguasai Negara. Kewenangan menguasai negara atas tanah dan sumber daya agraria lainnya tersebut kemudian diatribusikan kepada otoritas pemerintah tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan.²⁶

Atas kewenangan publik yang telah diatribusikan tersebut, masing-masing otoritas berwenang memberikan hak atau izin yang berkarakter perdata kepada perorangan atau badan hukum tertentu. Dalam sistem Hukum Administrasi Negara otoritas pertanahan menerbitkan hak atas tanah, otoritas kehutanan menerbitkan keputusan tentang kawasan hutan dan kemudian izin usaha dalam kawasan hutan tersebut.

Subjek kedua adalah penguasaan tanah negara oleh perorangan atau badan hukum perdata. Ada perbedaan prinsipel tentang pengaturan dan proses penguasaan dari ke dua subjek tersebut. Dalam hal

²⁶ Julius Sembiring. 2018. *"Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara"*, Prenadamedia Group, Jakarta. Hlm. 73-74.

penguasaan tanah negara oleh perorangan atau badan hukum perdata, Sistem Hukum Tanah Nasional belum memberikan pengaturan baik tentang hakikat penguasaan tersebut serta tahapan dari penguasaan hingga menjadi pemilikan.²⁷

Dengan demikian, penguasaan atas tanah merupakan dasar terbitnya hak atas tanah. Penguasaan atas tanah tersebut dapat terjadi secara legal maupun ilegal. Dikatakan legal jika penguasaan tersebut mendapat perkenan dari otoritas yang berwenang atau ada alas hak penguasaannya, dan sebaliknya. Atas perkenan tersebut atau berdasarkan alas hak yang ada maka penguasaan tersebut melalui tahapan tertentu diproses menjadi pemilikan.²⁸

Pemberian hak atas tanah berkaitan dengan subjek dan objek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut, termasuk pula pemberian HGU. Menyangkut subyek HGU diatur dalam Pasal 2 PP 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa yang dapat memiliki HGU yaitu :

- 3 Warga Negara Indonesia.
- 4 Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.²⁹

Sudargo Gautama mengatakan bahwa di Indonesia dipentingkan sistem *inkorporasi* dan di samping itu juga prinsip *Legal Seat* atau

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.* Hlm. 75.

²⁹ Supriadi. *Op.Cit.* Hlm. 110-111.

Real Seat. Menyangkut tanah yang dapat diberikan dengan HGU telah diatur dalam Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 sebagai berikut³⁰ :

1. Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah tanah negara.
2. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan HGU itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian HGU dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
3. Pemberian HGU atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan HGU tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesainya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku.
4. Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan HGU 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 HGU baru.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Selain mengenai perpanjangan dari HGU, maka pemegang HGU harus memperhatikan pula mengenai kewajiban dan hak atas pemegang

³⁰ *Ibid.* Hlm. 111-112.

hak tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 12 PP Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa pemegang HGU berkewajiban untuk³¹ :

1. Membayar uang pemasukan.
2. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian hak.
3. Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan dengan instansi teknis.
4. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan HGU.
5. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam, dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
6. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU.
7. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara sesudah HGU tersebut habis.
8. Menyerahkan sertifikat HGU yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

³¹ *Ibid.* Hlm. 113.

2.5.3 Hapusnya HGU

Sebagaimana yang terdapat pada hak milik sebagai hak primer utama tetap mempunyai batas waktu atau hapus. Hal ini juga akan berlaku terhadap HGU akan mempunyai batas waktu berlakunya. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 34 UUPA Tahun 1960 dinyatakan bahwa, hak guna hapus karena³² :

2. Jangka waktu berakhir.
3. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuai syarat tidak dipenuhi.
4. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
5. Dicabut untuk kepentingan umum.
6. Ditelantarkan.
7. Tanahnya musnah.
8. Ketentuan dalam Pasal 30 Ayat (2).

Ketentuan Pasal 34 UUPA yang mengatur tentang hapusnya HGU, secara peraturan organik diatur kembali oleh PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGU dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam Pasal 17 PP Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa, HGU hapus karena³³:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian perpanjangannya.

³² Pasal 34 UUPA Tahun 1960.

³³ Pasal 17 PP Nomor 40 Tahun 1996.

2. Dibatalkan hanya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
4. Dicaput berdasarkan UU No. 21 Tahun 1961.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan Pasal 3 Ayat (2).

2.6 Tinjauan Umum tentang Hak Pakai

2.6.1 Pengertian Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 UUPA Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Pasal 42 UUPA, Hak Pakai dapat diberikan kepada :

1. Warga negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia.

Dalam PP No. 40 Tahun 1996, Hak Pakai dapat diberikan di atas tanah dengan status :

1. Tanah negara.
2. Tanah hak pengelolaan.

3. Tanah hak milik.

Ciri yang membedakan Hak Pakai dengan Hak Milik, HGU, dan HGB adalah Hak Pakai dapat juga dipunyai oleh orang-orang asing asal ia bertempat tinggal di Indonesia dan badan-badan hukum asing asal memiliki perwakilan di Indonesia.³⁴ Ini menunjukkan bahwa Hak Pakai telah ditempatkan sebagai hak yang potensial dalam upaya menunjang pelaksanaan pembangunan.

Salah satu keistimewaan Hak Pakai terdapat pada subyeknya yang jauh lebih beragam dibandingkan Hak Milik, HGU, dan HGB. Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah (Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996) :

1. Warga negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah.
4. Badan-badan keagamaan dan sosial.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

³⁴ Auri "Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal". *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Edisi 1, Volume 2, 2014. Hlm. 6.

2.6.2 Tata Cara Memperoleh Hak Pakai

Permohonan Hak Pakai dilakukan dengan tata cara sebagai berikut :

1. Permohonan Hak Pakai diajukan secara tertulis kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
2. Keterangan mengenai pemohon.
3. Keterangan mengenai tanah.
4. Surat keterangan lain bila dianggap perlu.
5. Surat pernyataan permohonan mengenai jumlah bidang luas dan status tanah yang telah dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.

Terjadinya Hak Pakai atas tanah negara adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Terjadinya Hak Pakai atas hak pengelolaan adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan untuk Hak Pakai atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Setiap pemberian Hak Pakai tersebut wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

2.6.3 Hapusnya Hak Pakai

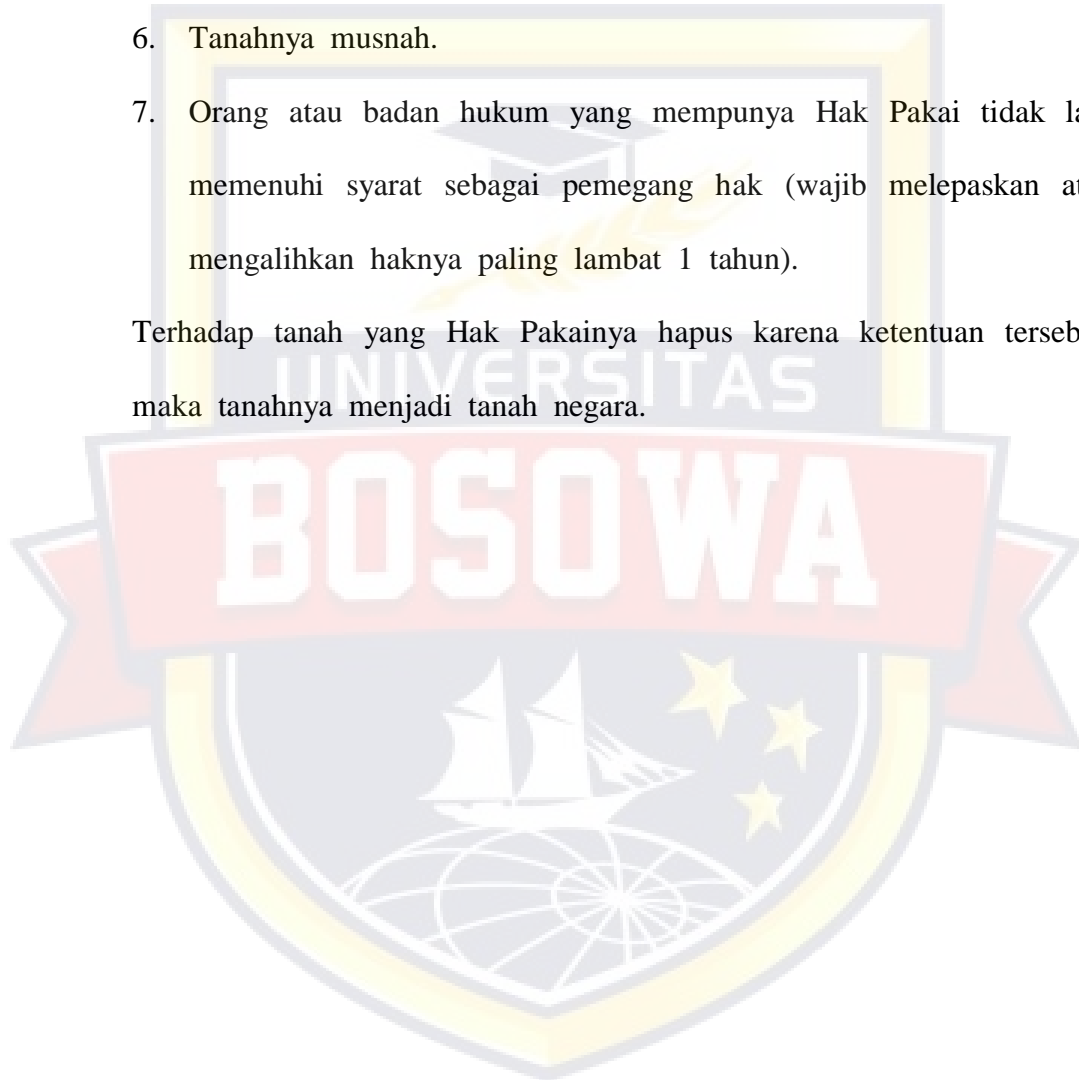
Hak Pakai atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan diberikan jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanah tersebut digunakan untuk keperluan tertentu. Setelah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya berakhir, maka dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

Berdasarkan Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996 Hak Pakai hapus karena :

1. Jangka waktu berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbaharui.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena :
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban pemegang Hak Pakai.
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan.
 - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat 1 tahun).

Terhadap tanah yang Hak Pakainya hapus karena ketentuan tersebut, maka tanahnya menjadi tanah negara.



BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data-data dan informasi-informasi yang dibutuhkan maka penulis perlu melakukan penelitian pada objek permasalahan di PT. Poleko Jagung Indonesia Desa Pabbentengan Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan sebagai objek tanah terlantar. Selain itu, untuk menunjang data, maka penulis juga akan melakukan penelitian di Kantor BPN Kabupaten Gowa.

3.2 Tipe Penelitian

Peneliti akan menggunakan tipe penelitian normatif empiris. Penelitian normatif empiris yaitu penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan penambahan berbagai macam unsur empiris, penelitian ini berbasis pada analisis normatif tetapi bukan mengkaji sistem norma pada peraturan perundang-undangan tetapi mengamati interaksi dan reaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja dalam masyarakat.³⁵

3.3 Jenis dan Sumber Data

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya.³⁶

Data yang penulis peroleh di lokasi melalui wawancara langsung

³⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Akhmad. 2010. “*Dualisme Penelitian Hukum : Normatif dan Empiris*”, Pustaka Belajar, Yogyakarta. Hlm. 42.

³⁶ Maria S.W. Sumardjono. 2014. “*Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*”, Tanpa Penerbit, Yogyakarta. Hlm. 16.

dengan pihak-pihak terkait. Adapun pihak-pihak yang terkait yang memberikan data primer ini adalah Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa, Kepala Kecamatan Bajeng, dan Kepala Desa Pabbentengan.

2. Data sekunder adalah data yang sudah tersedia.³⁷ Data yang penulis peroleh secara tidak langsung, seperti data dan informasi yang diperoleh dari lembaga atau instansi lembaga tempat penelitian, dan informasi-informasi dari buku, jurnal, dan artikel tentang tanah terlantar serta buku tentang hukum agraria di Indonesia, laporan penelitian dan dokumen-dokumen dari kantor BPN Kabupaten Gowa.

3.4 Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah pihak yang terlibat dalam kegiatan pemanfaatan tanah terlantar oleh pihak yang tidak berhak untuk kegiatan produktif di Pabbentengan Kabupaten Gowa terutama Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa dan Desa Pabbentengan Kabupaten Gowa.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara yaitu mengumpulkan data secara langsung dari pihak terkait melalui metode tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan penulis guna memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan.
2. Observasi yaitu pengumpulan data dengan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap objek yang akan diteliti.

³⁷ *Ibid.*

3. Studi dokumen yaitu mengumpulkan data dengan cara mencermati dokumen-dokumen, laporan-laporan, catatan-catatan, buku-buku media elektronik, karya ilmiah, dan bahan-bahan lain yang relevan dengan permasalahan yang teliti.

3.6 Analisis Data

Data yang diperoleh melalui kegiatan penelitian ini dianalisis secara kualitatif yaitu mengemukakan masalah menggunakan pendapat dan memecahkan permasalahan dari aspek hukumnya. Kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Berdasarkan hasil analisis tersebut diperoleh kesimpulan yang menjawab masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi.

BAB 4

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum PT. Poleko Jagung Indonesia

Masalah tanah adalah komponen penting dalam kegiatan ekonomi rakyat. Tanah harus selalu produktif mengingat sistem penguasaan tanah yang kurang adil bagi petani hingga saat ini tidak ada jaminan tanah selalu produktif. Inilah salah satu politik dasar keagrariaan baru yang menyebutkan bahwa tanah untuk petani (*land to the tiller*) artinya tanah untuk mereka yang memproduksi. Ini termasuk pemegang HGU yang memanfaatkan dan mengelola tanah sesuai dengan peruntukannya demi kesejahteraan pemegang haknya dan masyarakat sekitar.³⁸

Fenomena tanah terlantar juga terjadi di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan. Secara geografis Kabupaten Gowa berbatasan dengan 7 kabupaten/kota lain. Sebelah utara berbatasan dengan Kota Makassar dan Kabupaten Maros. Di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Sinjai, Kabupaten Bulukumba, dan Kabupaten Bantaeng. Di sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Takalar dan Kabupaten Jeneponto sedangkan di sebelah barat berbatasan dengan Kota Makassar dan Kabupaten Takalar.³⁹

Salah satu komoditas yang sangat diperhitungkan di Desa Pabbentengan Kecamatan Bajeng yaitu tebu dan jagung. Desa Pabbentengan merupakan desa penghasil tebu dan jagung di Kabupaten Gowa. Nilai

³⁸ Abrar Saleng. 2013. "*Kapita Selekta Hukum Sumber Daya Alam*", Membumi Publishing, Makassar. Hlm. 129.

³⁹ Pemerintah Kabupaten Gowa, 2014, Kondisi Geografis Kabupaten Gowa, Diakses di <http://gowakab.go.id/profile>.

ekonomi yang tinggi menyebabkan berdirinya sebuah Perseroan Terbatas (PT) bernama PT. Poleko Jagung Indonesia untuk mengembangkan perkebunan dan pengelolaan jagung. PT. Poleko Jagung Indonesia bermohon kepada BPN Kabupaten Gowa untuk diberikan HGU Perkebunan. Pemberian HGU diberikan pada tanggal 17 September 1976 dan diperpanjang kembali setelah 24 tahun oleh PT. Poleko Jagung Indonesia pada tanggal 10 Juni 2000.⁴⁰

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa memberikan HGU atas lahan di Desa Pabbentengan Kepada PT. Poleko Jagung Indonesia seluas 69 Ha. Lahan ini digunakan untuk perkebunan dan pengelolaan jagung. Pengelolaan PT. Poleko Jagung Indonesia seiring berjalannya waktu perlahan-lahan mulai menurun. Ini diawali pada tahun 1998 yaitu lahan PT. Poleko Jagung Indonesia mengalami penurunan produksi hingga benar-benar terhenti pada tahun 2003.⁴¹

Pada tahun 2005 sampai dengan 2020, warga secara sembunyi-sembunyi mulai menanam lahan PT. Poleko Jagung Indonesia dengan tanaman ubi dan tebu.⁴² Tidak beroperasinya PT. Poleko Jagung Indonesia juga mengakibatkan lahan-lahan yang diperuntukkan sebagai lahan perkebunan dan pengelolaan jagung mulai ditumbuhi tanaman liar dan rumput-rumput liar sehingga dapat dikategorikan sebagai tanah terindikasi

⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Kepala Kecamatan Bajeng tanggal 21 Februari 2020.

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Kepala Kecamatan Bajeng tanggal 21 Februari 2020.

⁴² Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Pabbentengan tanggal 25 Februari 2020.

terlantar karena penggunaannya sudah tidak sesuai dengan peruntukan, sifat, dan keadaan tanah tersebut.⁴³

Tabel 1. Dokumen HGU PT. Poleko Jagung Indonesia.

No	Nama Pemegang Hak	Nomor HGU	Tanggal Pemberian HGU	Tanggal Berakhir HGU
1.	PT. Poleko Jagung Indonesia	0001/Pabbentengan	20 September 1976	10 Juni 2000
2.	PT. Poleko Jagung Indonesia	0002/Pabbentengan	10 Juni 2000	10 Juni 2025

4.2 Pelaksanaan Pengaturan Hukum Terhadap Tanah Terlantar HGU di PT. Poleko Jagung Indonesia

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Kepala (Perka) BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, menurut Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa bahwa Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa bersama Pejabat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan sudah melakukan prosedur penertiban dan penetapan tanah terlantar terhadap objek tanah terlantar yang dikuasai oleh PT. Poleko Jagung Indonesia.⁴⁴

⁴³ Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Pabbentengan tanggal 25 Februari 2020.

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa tanggal 25 Februari 2020.

Penetapan suatu tanah yang diindikasikan sebagai tanah terlantar untuk ditetapkan menjadi tanah terlantar dilakukan melalui tahapan-tahapan meliputi :

4.2.1 Inventarisasi Tanah Hak atau Dasar Penguasaan Atas

Tanah yang Terindikasi Terlantar

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa melalui Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada tahun 2010 melakukan inventarisasi terhadap tanah terindikasi terlantar.⁴⁵ Hasil pemantauan lapangan oleh Kantor BPN Kabupaten Gowa ditemukannya 2 daftar penyebaran lokasi HGU yang terindikasi terlantar di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan yaitu PT. Markisa Segar tepatnya di Desa Tonasa dan di Desa Kanrepa Kabupaten Gowa serta PT. Poleko Jagung Indonesia tepatnya di Desa Pabbentengan Kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa.

Kepemilikan HGU tersebut berdasarkan SK. Mendagri No. 40/HGU/DA/1976 dengan peruntukkan perkebunan dan pengelolaan jagung. Adapun luas lahan HGU tersebut yaitu 69 Ha. Penggunaan tanah saat ini yaitu ditanami tanaman ubi dan tebu oleh warga sekitar objek tanah terlantar dan sebagian tanah milik PT. Poleko Jagung Indonesia sudah ditumbuhi tanaman-tanaman liar dan rumput-rumput liar (belukar kembali).

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa tanggal 25 Februari 2020.

Tabel 2. Daftar Penyebaran HGU terindikasi terlantar di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan.⁴⁶

No	Kabupaten	Lokasi Desa	Pemilik HGU	Nomor SK	Peruntukkan	Luas
1	Gowa	Tonasa, Kanrepia	PT. Markisa Segar	SK.Mendagri 11/HGU/1988	Perkebunan Markisa	121, 43 Ha
2	Gowa	Pabbenten gan	PT.Poleko Jagung Indonesia	SK.Mendagri 40/HGU/DA/ 1976	Perkebunan jagung	69 Ha

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa menyatakan bahwa dengan adanya PP No. 11 Tahun 2010 ditambah dengan Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 maka mekanisme penertiban terhadap tanah terindikasi terlantar khususnya kegiatan inventarisasi tanah terindikasi terlantar menjadi terstruktur dan lebih sistematis. Dibandingkan dengan PP No. 36 Tahun 1998 yang hanya berupa teguran dan pembinaan tanpa adanya tindakan tegas kepada pemegang hak. Setelah diadakan inventarisasi tanah terindikasi terlantar pada tahun 2010 maka BPN Kabupaten Gowa melakukan pemantauan kepada lokasi yang terindikasi tanah terlantar secara berkelanjutan.

BPN Kabupaten Gowa rutin melakukan evaluasi setiap 6 bulan sekali sejak dikeluarkan HGU kepada badan hukum yang

⁴⁶ Data telah diolah dari hasil inventarisasi BPN Kabupaten Gowa Tahun 2010.

bersangkutan.⁴⁷ Selain itu menurut BPN Kabupaten Gowa inventarisasi data tanah terindikasi terlantar juga dilakukan BPN melaksanakan tugas pada daerah kelurahan/desa dan kecamatan tempat kepemilikan HGU secara situasional.⁴⁸

4.2.2 Identifikasi dan Penelitian Tanah Terindikasi Terlantar

Data-data tanah terindikasi terlantar akan ditindaklanjuti dengan identifikasi dan penelitian aspek administrasi dan penelitian di lapangan. Pada tahap ini, dalam Pasal 8 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN akan menganalisis hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar untuk menyusun dan menetapkan target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi terlantar. Untuk menetapkan target yang bersangkutan, Kakanwil akan menyiapkan data-data dan informasi-informasi tanah terindikasi terlantar.⁴⁹

Berdasarkan Pasal 9 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 maka Kakanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan membentuk Panitia C yang terdiri dari unsur kantor wilayah, kantor pertanahan, pemerintah daerah, dan instansi yang berkaitan dengan peruntukkan tanah yang bersangkutan.

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa tanggal 25 Februari 2020.

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa tanggal 25 Februari 2020.

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Staf Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa tanggal 25 Februari 2020.

Berdasarkan Pasal 10 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 Kakanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan mengatur susunan keanggotaan panitia C dalam proses penetapan tanah terlantar di PT Poleko Jagung Indonesia yang terdiri dari :

Ketua Panitia: Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan
 Sekretaris : Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat
 Anggota : 1. Sekretaris Daerah Kabupaten Gowa
 2. Kepala Dinas Perkebunan Provinsi Sulawesi Selatan
 3. Kepala Dinas Perkebunan Kabupaten Gowa.
 4. Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa.

Dalam hal Identifikasi dan Penelitian Tanah Terindikasi Terlantar di PT. Poleko Jagung Indonesia, Kakanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan membentuk sekretariat Panitia C yang bertugas untuk menyiapkan semua data-data yang diperlukan dan membuat resume permasalahan tanah terindikasi terlantar dan menjalankan tugas administrasi kesekretariatan. Dalam hal ini Kakanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan menunjuk Kantor BPN Kabupaten Gowa untuk menjadi sekretariat Panitia C.⁵⁰

Adapun hasil verifikasi fisik dan hasil verifikasi yuridis terhadap bidang tanah tersebut yaitu sebagai berikut :⁵¹

⁵⁰ Hasil Penelitian di Kantor BPN Kabupaten Gowa tanggal 26 Februari 2020.

⁵¹ Laporan Hasil Identifikasi dan Penelitian Penertiban Tanah Terindikasi Terlantar PT. Poleko Jagung Indonesia.

Bidang Tanah di Desa Pabbentengan

1. Nama Pemegang Hak : PT. Poleko Jagung Indonesia.
2. Tanggal/No. SK Hak : 17 September 1976/SK Mendagri No. 40/HGU/DA/1976.
3. Lokasi : Desa Pabbentengan Kecamatan Bajeng.
4. Luas : 69 Ha.
5. Tanggal berakhir : 10 Juni 2025.
6. No./Tanggal Sertifikat : HGU No. 00002/Pabbentengan tanggal 10 Juni 2000. (penggantian dari HGU No. 0001/Pabbentengan tanggal 20 September 1976)
7. Peruntukkan tanah : Perkebunan Jagung.
8. Penggunaan saat ini : Ubi dan tebu.

Kantor Wilayah BPN Sulawesi Selatan bersama dengan Kantor BPN Kabupaten Gowa dalam laporan hasil identifikasi dan penelitian penertiban tanah terindikasi terlantar PT. Poleko Jagung Indonesia merinci sebagai berikut :

1. Aspek Administrasi

PT. Poleko Jagung Indonesia berdasarkan data berada di Desa Pabbentengan Kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan SK Mendagri No. 40/HGU/DA/1976 tanggal 17 September 1976, dengan luas 69 Ha, sertifikat HGU No. 0002/Pabbentengan tanggal 10 Juni 2000 (penggantian dari

HGU No. 0001/Pabbentengan tanggal 20 September 1976) diperuntukkan untuk kegiatan perkebunan jagung.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2011.

Hasil penelitian lapangan menunjukkan bahwa area lokasi PT. Poleko Jagung Indonesia tidak digunakan sebagaimana peruntukannya, melainkan sudah diokupasi oleh masyarakat sekitar lokasi tersebut. Sehingga PT. Poleko Jagung Indonesia telah menelantarkan tanah HGU sebelum berakhir tanggal 10 Juni 2025.

3. Data tekstual

Hasil pengolahan data identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh tim Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor BPN Kabupaten Gowa, maka diperoleh data-data sebagai berikut :

- a. PT. Poleko Jagung Indonesia adalah badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) dengan penguasaan tanah berdasarkan SK Mendagri No. 40/HGU/DA/1976, sertifikat HGU No. 0002/Pabbentengan tanggal 10 Juni 2000 (penggantian dari HGU No. 0001/Pabbentengan tanggal 20 September 1976) dan akan berakhir haknya pada tanggal 10 Juni 2025.

b. Keadaan tanah di area HGU PT. Poleko Jagung Indonesia sampai saat ini tidak dijumpai tanaman jagung yang sesuai dengan peruntukannya.

c. Area HGU seluas 69 Ha sebagian sudah diokupasi oleh masyarakat sekitar untuk ditanami ubi dan tebu serta sebagian sudah ditumbuhi rumput liar, dapat dikategorikan bahwa PT. Poleko Jagung Indonesia sudah menelantarkan keseluruhan tanahnya.

4. Data Spasial

Berdasarkan data yang ada, PT. Poleko Jagung Indonesia diberikan hak atas tanah seluas 69 Ha. Identifikasi dan penelitian yang dilakukan, disertai peta-peta yang mendukung guna melakukan plotting terhadap penguasaan dan pemanfaatan tanah HGU PT. Poleko Jagung Indonesia sebagaimana SK Mendagri yang diperolehnya dan tidak sesuai dengan peruntukannya.

5. Analisis Data

PT. Poleko Jagung Indonesia tidak memanfaatkan secara keseluruhan dan menyebabkan tanah tersebut menjadi terlantar. Keseluruhan bidang tanah HGU PT. Poleko Jagung Indonesi seluas 69 Ha pada saat pelaksanaan identifikasi dan penelitian oleh tim, bidang tanah tersebut dalam keadaan sebagian digarap dan ditanami ubi serta jagung oleh masyarakat sekitar. Sebagian lahan sudah ditumbuhi rumput-rumpul liar.

Di dalam area PT. Poleko Jagung Indonesia tidak sama sekali tanaman jagung, PT. Poleko Jagung Indonesia tidak mempergunakan dan memanfaatkan lahan secara optimal, dengan demikian membuktikan bahwa tidak ada itikad baik dari pihak PT.

Poleko Jagung Indonesia sebagai pemegang hak dalam mengelola dan memanfaatkan usaha perkebunan jagung sebagaimana pemberian HGU yang diperolehnya.

6. Kesimpulan

Hasil identifikasi dan penelitian yang dilakukan terhadap HGU PT. Poleko Jagung Indonesia oleh tim dari Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor BPN Kabupaten Gowa yaitu PT. Poleko Jagung Indonesia tidak memanfaatkan dan mengelola HGU secara optimal, sehingga dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Tanah HGU PT. Poleko Jagung Indonesia berdasarkan SK Mendagri No. 40/HGU/DA/1976 tanggal 17 September 1976 tidak dikelola sesuai dengan peruntukannya sehingga perlu ditegaskan bahwa keseluruhan tanahnya sebagai tanah terindikasi terlantar.
- b. Tanah tersebut sebagian telah ditanami oleh masyarakat sekitar dengan tanaman ubi dan tebu dengan penguasaan penggarapan rata-rata di atas 10 tahun dan sebagian sudah ditumbuhi rumput-rumput liar. Sehingga perlu pengaturan, peruntukkan,

dan penguasaannya untuk dipertimbangkan pendaayagunaannya dalam rangka kepentingan sosial masyarakat dan negara sesuai program reforma agraria, cadangan negara, dan program strategi negara ataupun program pemerintah lainnya.

c. Sehubungan dengan poin a dan b tersebut, maka PT. Poleko Jagung Indonesia memenuhi kriteria sebagai tanah terindikasi terlantar sebagaimana diatur dalam PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendaayagunaan Tanah Terlantar serta Perka BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, untuk diusulkan sebagai tanah terlantar.

4.2.3 Peringatan Terhadap Pemegang Hak

Berdasarkan kasus penelantaran tanah yang dilakukan oleh PT. Poleko Jagung Indonesia, Panitia C telah memberikan peringatan tertulis pertama kepada PT. Poleko Jagung Indonesia disertai dengan data hasil identifikasi dan penelitian.

Peringatan tertulis pertama diberikan pada tanggal 30 Mei 2011 dengan Nomor Surat 712/500-73/V/2011 yang ditujukan pada Direktur Utama PT. Poleko Jagung Indonesia. Adapun isinya sebagai berikut :

1. Berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 4 Tahun 2010, menyatakan bahwa pemegang hak wajib mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak.

2. Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh Kanwil BPN Sulawesi Selatan dan Kantor BPN Kabupaten Gowa, HGU berdasarkan SK Mendagri No. 40/HGU/DA/1976 tanggal 17 September 1976 di Desa Pabbentengan Kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa masih terdapat tanah yang ditelantarkan seluas 69 Ha.
3. Pemegang hak diberi peringatan pertama agar dalam jangka waktu 1 bulan telah mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak. Apabila pemegang hak tidak mengindahkan peringatan pertama maka akan diberikan peringatan kedua.
4. Dalam masa peringatan pertama, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 mingguan kepada Kakanwil BPN Sulawesi Selatan dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa.
5. Pada akhir peringatan pertama dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya serta pemegang hak wajib memberikan informasi dan data perkembangan tersebut.

Peringatan tertulis kedua diberikan pada tanggal 11 Juli 2011 dengan Nomor Surat 892/500-73/VII/2011 yang ditujukan kepada Direktur Utama PT. Poleko Jagung Indonesia. Adapun isinya yaitu sebagai berikut :

1. Setelah memperhatikan perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan HGU dengan SK Mendagri No. 40/HGU/DA/1976 tanggal 17 September 1976, sertifikat HGU No. 0002/Pabbentengan tanggal 10 Juni 2000 (penggantian dari HGU No. 0001/Pabbentengan tanggal 20 September 1976) tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan peringatan pertama serta masih terdapat tanah yang ditelantarkan seluas 69 Ha.
2. Sesuai dengan Pasal 8 Ayat (2) PP No. 11 Tahun 2020, kepada PT. Poleko Jagung Indonesia selaku pemegang HGU diberi peringatan kedua agar dalam jangka waktu 1 bulan wajib mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian haknya. Apabila tidak mengindahkan peringatan kedua ini maka akan diberikan peringatan ketiga (terakhir).
3. Dalam masa peringatan kedua, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 mingguan kepada Kakanwil BPN Sulawesi Selatan dengan tembusan Kepala Kantor BPN Gowa.
4. Pada akhir peringatan kedua dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya serta pemegang hak wajib memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut.

Peringatan tertulis ketiga diberikan pada tanggal 19 Agustus 2011 dengan Nomor Surat 1051/500-73/VIII/2011 ditujukan kepada Direktur Utama PT. Poleko Jagung Indonesia. Adapun isinya yaitu sebagai berikut :

1. Setelah memperhatikan perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah HGU dengan SK Mendagri No. 401/HGU/DA/1976 tanggal 17 September 1976, atas nama PT. Poleko Jagung Indonesia, pemegang hak tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan peringatan kedua.
2. Sesuai dengan Pasal 8 Ayat (3) PP No. 11 Tahun 2010, kepada PT. Poleko Jagung Indonesia selaku pemegang HGU diberi peringatan ketiga (terakhir), agar dalam jangka waktu 1 bulan mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan apabila tidak mengindahkan peringatan ketiga (terakhir) maka akan dijatuhkan sanksi yaitu tanahnya akan ditetapkan sebagai tanah terlantar sekaligus memuat hapusnya hak, putusya hubungan hukum, dan penegasan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
3. Dalam masa peringatan ketiga, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 mingguan kepada Kakanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan, dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa.

4. Pada akhir peringatan ketiga dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut.

4.2.4 Penetapan Tanah Terlantar

Pasal 17 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa setelah diberikan peringatan ketiga namun pemegang tidak mematuhi atau tidak mengindahkannya, maka Kakanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan mengusulkan kepada Kepala BPN Republik Indonesia agar tanah yang bersangkutan ditetapkan sebagai tanah terlantar. Adapun surat usulan tersebut bernomor 1796/500-73/XII/2011 tanggal 27 Desember 2011 untuk tanah terindikasi terlantar di Desa Pabbentengan.

Pasal 17 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa kriteria tidak mematuhi peringatan tersebut harus memenuhi kondisi sebagai berikut :

1. Tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya.
2. Masih ada tanah yang belum diusahakan sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah.
3. Masih ada tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah.
4. Tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan.

5. Penggunaan tanah tidak sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah.
6. Belum mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan tanah.

PT. Poleko Jagung Indonesia dalam hal ini tidak memenuhi poin peringatan antara lain tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, masih ada tanah yang belum diusahakan sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah, masih ada tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah.

Pasal 18 Ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011, apabila kondisi tersebut dipenuhi, maka tanah tersebut akan diusulkan sebagai tanah terlantar kepada Kepala BPN Pusat dan untuk sementara dinyatakan status *quo* sejak tanggal pengusulan sampai diterbitkannya penetapan tanah terlantar oleh BPN Pusat. Pasal 18 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa tanah yang berstatus *quo* tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun.

Adapun usulan penetapan tanah terlantar Nomor 1796/500-73/XII/2011 tanggal 27 Desember 2011 untuk tanah terindikasi terlantar di Desa Pabbentengan Kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa ditujukan kepada Kepala BPN Pusat dan keputusan selanjutnya diserahkan kepada kebijaksanaannya.

Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian tanah terlantar maka seluruh tanah yang dikuasai oleh PT. Poleko Jagung Indonesia terindikasi 100% terlantar. Pasal 20 Ayat (1) dan Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa apabila seluruh tanah ditelantarkan maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut.

Pasal 22 Ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan akan mencoret sertifikat hak atas tanah dan/atau sertifikat hak tanggungan dari daftar umum dan daftar isian lainnya dalam tata usaha pendaftaran tanah, serta mengumumkan di surat kabar 1 kali dalam waktu sebulan setelah dikeluarkannya keputusan kepala yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak berlaku.

Pasal 19 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa Kepala BPN Pusat akan menetapkan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar yang isinya memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukumnya, dan sekaligus menegaskan bahwa tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara. Saat ini perkembangan objek tanah terindikasi terlantar tersebut masih belum menghasilkan surat keputusan dari BPN Pusat mengenai penetapan objek tanah terindikasi terlantar PT. Poleko Jagung Indonesia. Artinya apabila melihat dari status *quo* pada objek tanah

terindikasi terlantar PT. Poleko Jagung Indonesia tersebut telah berlangsung cukup lama sehingga dapat menyebabkan tidak adanya kepastian hukum pada objek tanah terindikasi terlantar tersebut.

Pasal 21 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar tersebut akan dikuasai langsung oleh negara dan akan dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui program reforma agraria, program strategis negara, dan cadangan negara lainnya. Berdasarkan keterangan dari Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa rencananya setelah adanya Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar HGU PT. Poleko Jagung Indonesia oleh Kepala BPN Pusat sebagai tanah terlantar dan kembali sebagai tanah negara. Maka BPN Kabupaten Gowa akan berkoordinasi dengan Pemerintah Kabupaten Gowa akan digunakan sebagai Tanah Cadangan Umum Nasional (TCUN).

Salah satu penggunaan tanah terlantar tersebut nantinya akan didistribusikan kepada petani penggarap yang tidak memiliki lahan atau petani yang sementara menggarap tanah terlantar tersebut untuk diberikan alas hak yang sah serta disesuaikan dengan rencana kegiatan strategis pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.⁵²

⁵² Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa tanggal 28 Februari 2020.

4.3 Kedudukan Hukum Pemanfaatan Tanah Terlantar Oleh Masyarakat Sekitar PT. Poleko Jagung Indonesia

Kegiatan pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh masyarakat sekitar objek tanah terlantar/petani penggarap akan memberikan dampak dilematis. Hal itu disebabkan kegiatan yang mereka lakukan di satu sisi lainnya pemanfaatan tanah yang mereka lakukan merupakan tindakan ilegal karena memanfaatkan tanah yang bukan haknya.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa⁵³, belum ada peraturan yang memberikan perlindungan kepada masyarakat/petani penggarap tanah terlantar. Secara tertulis belum ada peraturan khusus untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat/petani penggarap, akan tetapi pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar, yang merupakan petunjuk pelaksanaan dari PP No. 11 Tahun 2010, Selain itu ada pula Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan. Dari beberapa peraturan di atas serta hasil penelitian, mengindikasikan adanya kesepakatan penggarap mendapatkan perlindungan dalam pemanfaatan tanah terindikasi terlantar untuk kegiatan produktif.

Perlindungan tersebut dapat diperoleh bila penggarap langsung meminta izin dari pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah

⁵³ Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Kabupaten Gowa tanggal 28 Februari 2020.

tersebut. Jika penggarap tidak mengetahui keberadaan pemilik atau pemilik tidak pernah datang ke lokasi tanah tersebut, maka penggarap dapat meminta izin melalui Pemerintah Daerah atau Instansi terkait selama tanah tersebut digunakan sesuai dengan peruntukannya.

Pemerintah Desa Pabbentengan menyikapi hal ini dengan pasif terhadap terjadinya okupasi terhadap objek tanah terindikasi terlantar. Pemerintah Desa Pabbentengan melihat sisi positif dari terlantarnya penggunaan lahan milik PT. Poleko Jagung Indonesia karena berdampak positif bagi pertumbuhan ekonomi warga sekitar objek tanah terlantar milik PT. Poleko Jagung Indonesia. Hal ini terlihat dari banyaknya warga yang dahulu berpenghasilan seadanya karena hampir sebagian besar warga berprofesi sebagai petani penggarap. Namun, setelah adanya tanah terlantar tersebut warga sekitar objek tanah terlantar memiliki lahan sendiri. Hal ini meningkatkan taraf ekonomi di Desa Pabbentengan.⁵⁴

Pemerintah Desa Pabbentengan memberikan himbauan kepada warganya yang menggarap tanah terindikasi terlantar tersebut bahwa penguasaan tanah yang mereka kelola hanya bersifat sementara. Untuk mendukung masyarakat sekitar objek tanah terindikasi terlantar Pemerintah Desa Pabbentengan memberikan himbauan lanjutan kepada masyarakat penggarap untuk menanam tanaman sayur-sayuran atau tanaman lain yang berumur pendek. Pemerintah juga menekankan kepada masyarakat penggarap apabila pihak PT. Poleko Jagung Indonesia, pemerintah, atau pihak lain

⁵⁴ Wawancara dengan Kepala Desa Pabbentengan Tanggal 28 Februari 2020.

yang memiliki legitimasi ingin mengusahakan kembali lahan tersebut maka tidak ada warga yang boleh berkeberatan dan berkomitmen menghentikan penggunaan lahan tersebut.

Apabila dicermati, terjadi paradoks dalam pemikiran dan penguasaan tanah, di satu pihak seseorang/badan hukum menguasai lahan yang cukup luas tetapi tidak diusahakan sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian haknya, namun lebih cenderung tanahnya ditelantarkan. Sementara terdapat masyarakat yang memerlukan tanah tetapi tidak mendapatkan akses untuk memanfaatkan tanah.

Konsepsi hukum tanah nasional sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 UUPA bahwa semua tanah dalam wilayah negara kita adalah tanah bangsa Indonesia artinya tanah kepunyaan bersama para warganya, yang dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepadanya, dengan suatu amanat yaitu : *“supaya digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya* (Pasal 33 Ayat 3 UUD NRI 1945 *jo.* Pasal 2 Ayat 3 UUPA). Penguasaan tanah tersebut diatur dan dipimpin oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan rakyat. Para warga negara masing-masing diberi kemungkinan dan kesempatan untuk menguasai dan menghaki bagian-bagian tanah tersebut untuk memenuhi kebutuhannya.

Namun tanah yang dihaki dan dikuasai seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi pemilik hak itu saja, tetapi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Pasal 6 UUPA mengamanatkan bahwa fungsi sosial salah satunya mengharuskan adanya keseimbangan antara kepentingan pemilik dan

kepentingan masyarakat. Dengan menggunakan tanah sesuai dengan perencanaan yang telah ditetapkan oleh pemerintah maka terpenuhilah fungsi sosialnya.⁵⁵

Konsepsi hukum tanah nasional mengatur bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang melainkan juga kewajiban untuk memakai, mengusahakan, dan memanfaatkannya. Membiarkan tanah tersebut dalam keadaan tidak diusahakan dan tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya menyalahi semua amanat itu. Pada ketentuan Pasal 27, 34, dan 40 UUPA mengatur bahwa hapusnya hak atas tanah adalah karena ditelantarkan. Oleh karena itu adanya PP. No. 11 Tahun 2010 merupakan perwujudan dari konsep hukum tanah nasional terhadap fenomena tanah terindikasi terlantar.

Fenomena penguasaan tanah terindikasi terlantar oleh pihak yang tidak berhak dapat dihindari dengan berpedoman kepada hukum positif Indonesia yaitu Undang-Undang No. 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya. Pasal 2 UU No. 51 PRP Tahun 1960 mengatur bahwa dilarang memakai tanah tanpa ijin dari yang berhak atau kuasanya yang sah. Pasal 5a UU No. 51 PRP Tahun 1960 mengatur bahwa barangsiapa memakai tanah tanpa ijin yang berhak dapat dikenakan pidana dengan hukuman selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Adanya hukum positif tidak langsung menjadi patokan bagi masyarakat khususnya masyarakat yang mengokupasi objek tanah terindikasi

⁵⁵ Boedi Harsono. *Loc.Cit.*

terlantar di Desa Pabbentengan Kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa tersebut. Adanya hukum yang tidak tertulis yang berkembang dalam masyarakat tidak dapat dipungkiri. Persekutuan hukum desa atau daerah bukan persekutuan hukum belaka akan tetapi yang utama adalah suatu persekutuan usaha dengan tanah sebagai modal, dimana semua anggota masyarakat pada dasarnya mempunyai kewajiban mengolah tanah dengan baik.⁵⁶

Larangan pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak menyebabkan masyarakat sekitar atau petani penggarap dilarang untuk menggarap tanah di area perkebunan PT. Poleko Jagung Indonesia tersebut. Aturan ini merupakan aturan yang sah. Namun, hukum yang hidup dan berkembang di masyarakat, membenarkan mereka untuk menggarap di area perkebunan milik PT. Poleko Jagung Indonesia. Berdasarkan aturan adat dan kebiasaan masyarakat di Kabupaten Gowa yang sebagian besar bersuku Bugis-Makassar membenarkan dan memberikan kewenangan bagi mereka untuk mengambil hasil hutan dan bercocok tanam di daerah persekutuan hukum yang dikenal dengan hak persekutuan.

Adat Suku Bugis-Makassar mengenal adanya konsep tanah terlantar yang biasa disebut Tanah *Kabo*. S.R. Nur dan A. Parenrengi mendefinisikan karakteristik tanah *kabo* yaitu tanah sawah yang ditinggalkan pemiliknya selama 10 tahun atau lebih. Ini ditandai dengan pematang-pematangnya tidak terlihat lagi dan semua tanda-tandanya sudah hilang seluruhnya.

⁵⁶ Suhariningsih. *Op.Cit.* Hlm. 91.

Achmad Manggau juga memberikan ciri tanah *kabo* bahwa tanah *kabo* adalah tanah yang sudah digarap oleh seseorang, kemudian ditinggal atau dibiarkan kosong, ditumbuhi rumput dan tumbuhan liar hingga berubah menjadi hutan kembali.⁵⁷

Pemerintah mengeluarkan UU dan membuat aturan tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya. Segala aturan mengenai larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya dapat mengubah perilaku masyarakat dalam hal ini untuk tidak melakukan perbuatan melanggar hukum, dalam hal menggarap tanah perkebunan. Apabila dianalisa dalam praktik pelaksanaannya dapat dikatakan aturan mengenai penertiban tanah terlantar dan penguasaan tanah tanpa izin sebagai hukum yang tidur yaitu hukum yang tetap digunakan tetapi tidak optimal ibarat orang yang terkantuk-kantuk.⁵⁸ Sementara kalangan masyarakat ada aturan hukum yang hidup dalam sistem hukum yang hidup seperti hukum adat Bugis-Makassar terhadap tanah *kabo*.

Peneliti menganalisis bahwa ketidakefektifan UU larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya adalah karena adanya ketidaksamaan hukum dan cara pandang masyarakat mengenai tanah terindikasi terlantar PT. Poleko Jagung Indonesia. Disatu sisi hukum positif mengatur bahwa dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah berdasarkan UU No. 51 PRP Tahun 1960. Sedangkan disisi lain hukum kebiasaan masyarakat Bugis-Makassar yang masih ditaati

⁵⁷ Suhariningsih. *Op.Cit.* Hlm. 92-93.

⁵⁸ Achmad Ali. 2009. "*Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*", Kencana, Jakarta. Hlm. 208.

oleh masyarakat Desa Pabbentengan mengatur bahwa tanah PT. Poleko Jagung Indonesia yang terindikasi terlantar dapat dikategorikan sebagai tanah *kabo*.

Okupasi tanah terindikasi terlantar yang dilakukan oleh masyarakat didukung oleh faktor ekonomi masyarakat Desa Pabbentengan yang sebagian besar merupakan buruh tani atau petani penggarap. Hal ini menyebabkan tanah menjadi faktor produksi utama dalam mendukung mata pencaharian masyarakat. Melihat tanah yang terindikasi terlantar dan tidak dikelola sesuai peruntukannya oleh PT. Poleko Jagung Indonesia maka terjadilah okupasi oleh masyarakat sekitar. UU No. 51 PRP Tahun 1960 melarang okupasi masyarakat terhadap tanah terindikasi terlantar tidak akan efektif untuk mencegah okupasi tanah yang dilakukan oleh masyarakat sekitar objek tanah terindikasi terlantar.

Efektifnya perundang-undangan dalam hal ini UU No. 51 PRP Tahun 1960 dapat dilihat dari perspektif individu. Perspektif individu lebih dikenal sebagai ketaatan. Perspektif individu lebih berfokus pada masyarakat sebagai kumpulan pribadi. Faktor kepentingan yang menyebabkan seseorang menaati hukum atau tidak menaati hukum. Faktor individual dapat kita lihat secara objektif yaitu pendidikan, gender, usia, dan profesi, serta latar belakang sosial dan domisili. Dalam kasus okupasi masyarakat terhadap tanah terindikasi terlantar yang dimiliki oleh PT. Poleko Jagung Indonesia

didominasi oleh faktor individual berdasarkan latar belakang sosial dan domisili serta profesi.⁵⁹

Masyarakat Desa Pabbentengan yang sebagian besar berprofesi sebagai petani dan petani penggarap jelas menganggap tanah merupakan modal yang sangat penting bagi kehidupannya.⁶⁰ Selanjutnya latar belakang sosial masyarakat Desa Pabbentengan yang sebagian besar berprofesi sebagai petani penggarap tentunya memiliki pendapatan menengah kebawah. Petani penggarap tersebut tentu sangat membutuhkan tanah tersebut agar mereka memiliki lahan sendiri untuk mengusahakan tanaman yang mereka tanam sendiri. Selain itu, tanah milik PT. Poleko Jagung Indonesia berada di sekitar tempat domisili petani penggarap yang dinilai cukup subur. Hal-hal inilah yang menyebabkan perbuatan okupasi ilegal terhadap area tanah HGU yang terindikasi terlantar milik PT. Poleko Jagung Indonesia.

Masyarakat yang menguasai lahan HGU adalah melanggar hukum dan tidak memiliki kedudukan hukum yang sah dalam penguasaan hak atas tanah. Hal ini disebabkan penguasaan tanah tidak dilandasi alas hak yang sah dan tanpa izin dari pemilik HGU kecuali ada perjanjian atau kesepakatan antara PT. Poleko Jagung Indonesia dan masyarakat sekitar untuk mengolah lahannya. Ini tentunya melanggar UU No. 51 PRP Tahun 1960. Pola pikir masyarakat adat persekutuan seharusnya dikesampingkan dan tidak boleh dijadikan sebagai alasan pembenar untuk menduduki lahan tanpa izin karena tanah terindikasi terlantar milik PT. Poleko Jagung

⁵⁹ *Ibid.* Hlm. 380-381.

⁶⁰ Wawancara dengan Staf Kantor Desa Pabbentengan Tanggal 28 Februari 2020.

Indonesia wajib ditertibkan berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 4 Tahun 2010.

Faktor yang mempengaruhi perilaku hukum menurut Achmad Ali yaitu komunikasi hukum dan sosialisasi hukum merupakan faktor yang sangat esensial bagi efektivitas hukum.⁶¹ Oleh karena itu aturan hukum harus disosialisasikan sehingga masyarakat mengetahui aturan itu. Dalam hal ini setiap peraturan perlu disosialisasikan pada masyarakat dan pemegang hak atas tanah untuk selalu memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya. Selain itu pula masyarakat harus mengetahui aturan hukum mengenai larangan untuk tidak menguasai atau memanfaatkan tanah tanpa izin dari pemegang hak, walaupun tanah tersebut terindikasi terlantar.

Hal yang ingin dicapai yaitu masyarakat dapat memahami aturan hukum mengenai larangan untuk tidak menguasai atau memanfaatkan tanah tanpa izin dari pemegang hak, walaupun tanah tersebut terindikasi terlantar. Sehingga ini menjadi langkah preventif dari pemerintah dalam mencegah dan mengurangi kasus tanah terindikasi terlantar dan okupasi tanah oleh masyarakat untuk kegiatan produktif. Pentingnya peranan BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan BPN Kabupaten Gowa untuk mensosialisasikan aturan hukum terutama PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar kepada para pihak yang berkepentingan dan mensosialisasikan UU No. 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian

⁶¹ *Ibid.* Hlm. 205.

Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya, serta mensosialisasikan aturan hukum lainnya.

Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum tergantung pada profesionalitas aparat penegak hukum dalam menegakkan aturan hukum tersebut. Mulai dari tahap pembuatannya, sosialisasinya, dan proses penegakkan hukumnya yang mencakup tahapan penemuan hukum dan penerapannya dalam suatu kasus yang konkret.⁶² Kasus penertiban tanah terindikasi terlantar dan okupasi yang dilakukan oleh masyarakat untuk kegiatan produktif merupakan fenomena kurang responsifnya BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan BPN Kabupaten Gowa dalam menangani kasus tersebut.

Hal ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pemangku kepentingan tetapi juga dapat memperlambat proses pendayagunaan tanah terindikasi terlantar dan berpotensi menimbulkan kerugian keuangan negara bila tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal. Kasus tanah terindikasi terlantar dan okupasi yang dilakukan oleh masyarakat untuk kegiatan produktif tentunya harus segera ditangani dan tidak boleh terjadi lagi demi penertiban dan pendayagunaan tanah yang lebih maksimal dan serta tidak membuat negara mengalami kerugian.

Adanya PP No. 11 Tahun 2010 serta Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 dapat menjadi regulasi hukum yang paripurna dalam penertiban dan pendayagunaan tanah terindikasi terlantar.

⁶² *Ibid.* Hlm. 383.

Selain itu dibutuhkan kerja keras dalam memperbaiki pengawasan dan penanganan terhadap tanah terindikasi terlantar agar lebih baik lagi untuk kedepannya.



BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

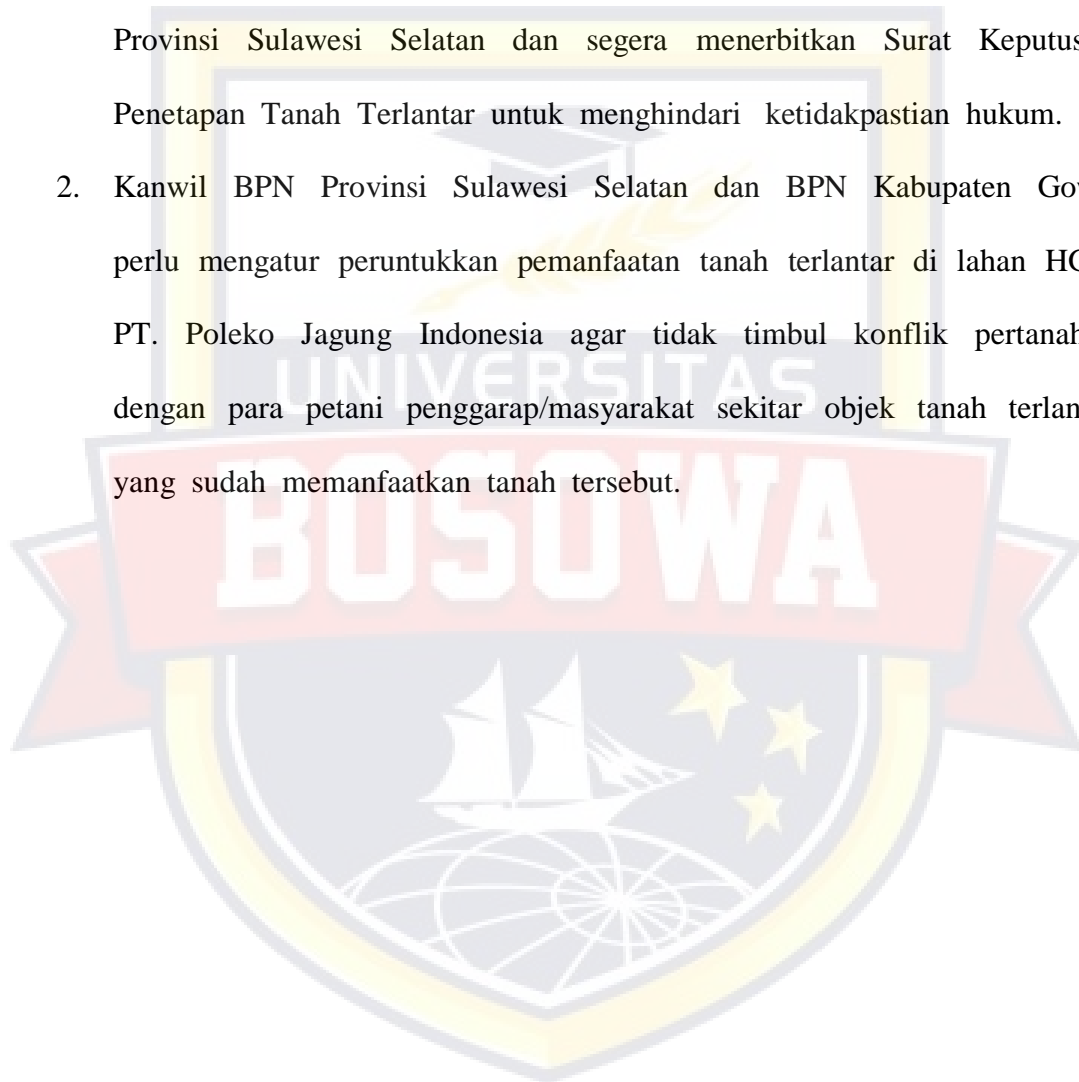
5.1 Kesimpulan

1. Pelaksanaan pengaturan hukum terhadap tanah terlantar di PT. Poleko Jagung Indonesia dilakukan secara bertahap oleh BPN Kabupaten Gowa dan BPN Provinsi Sulawesi Selatan sesuai peraturan yang berlaku yaitu Pasal 3 Peraturan Kepala (Perka) BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.
2. Kedudukan hukum pemanfaatan tanah terlantar oleh masyarakat sekitar PT. Poleko Jagung Indonesia yaitu melanggar hukum karena tidak dilandasi alas hak yang sah dan tanpa adanya izin dari pemegang HGU berdasarkan UU No. 51 PRP Tahun 1960. Tanah yang terindikasi terlantar wajib ditertibkan berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 *jo.* Perka BPN No. 4 Tahun 2010. Adanya sikap dan pola pikir masyarakat sekitar objek tanah HGU terindikasi terlantar yang mengarah pada tindakan okupasi berdasarkan pemikiran hukum adat, serta keterlambatan BPN Gowa dalam bertindak terhadap kasus tanah HGU terindikasi terlantar. Segera diterbitkan Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar sehingga terciptanya kepastian hukum status hak atas tanah tersebut.

5.2 Saran

Setelah melakukan penelitian dan menganalisis data, ada beberapa hal yang dapat disarankan yaitu :

1. BPN Pusat wajib merespon dengan cepat usulan dari Kakanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan segera menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar untuk menghindari ketidakpastian hukum.
2. Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan BPN Kabupaten Gowa perlu mengatur peruntukkan pemanfaatan tanah terlantar di lahan HGU PT. Poleko Jagung Indonesia agar tidak timbul konflik pertanahan dengan para petani penggarap/masyarakat sekitar objek tanah terlantar yang sudah memanfaatkan tanah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- Abrar Saleng. 2013. *“Kapita Selekta Hukum Sumber Daya Alam”*, Membumi Publishing, Makassar.
- Achmad Ali. 2009. *“Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan”*, Kencana, Jakarta.
- Affan Mukti. 2006. *“Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria”*, USUPress, Medan.
- Ali Achmad Chomzah. 2002. *“Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara”*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- A.P. Parlindungan. 2008. *“Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA”*, Mandar Maju, Jakarta.
- , 1991. *“Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria”*, Mandar Maju, Bandung.
- , 1991. *“Landreform Di Indonesia dan Sasarannya”*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono. 2003. *“Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I”*. Djambatan, Jakarta.
- Darwin Ginting. 2010. *“Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis”*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- H.M. Arba. 2018. *“Hukum Agraria Indonesia”*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Julius Sembiring. 2018. *“Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara”*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *“Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah”*, Kencana, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono. 2014. *“Metodologi Penelitian Ilmu Hukum, Tanpa Penerbit”*, Yogyakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Akhmad. 2010. *“Dualisme Penelitian Hukum : Normatif dan Empiris”*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2001. *“Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)”*, Rajawali Pers, Jakarta.

Suhariningsih. 2009. *“Tanah Terlantar”*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Supriadi. 2019. *“Hukum Agraria”*, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso. 2005. *“Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah”*, Kencana Predana Media Grup, Jakarta.

2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

3. JURNAL

Auri “Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal”. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Edisi 1, Volume 2, 2014.

Fauzi Kamal Ismail “Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria”. *LexJurnalica*. Volume 10, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta, 2 Agustus 2013.

Nurhasani Ismail “Rechtsverwerking dan Pengapdosianya Dalam Hukum Tanah Nasional”. *Mimbar Hukum*. Volume 19, Nomor 2, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Juni 2007.

Sukardi Lumalente “Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”. *Lex Privatum*. Volume 5, Nomor 6, Agustus 2017.

Heru Yudi Kurniawan “Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terlantar Untuk Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) Ditinjau Dari PP No. 11 Tahun 2010 tentang Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar”.

LAMPIRAN


PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
BIDANG PENYELENGGARAAN PELAYANAN PERIZINAN

1 2 0 2 0 1 9 1 4 2 0 7 7 2

Nomor : 701/S.01/PTSP/2020
Lampiran : -
Perihal : Izin Penelitian

KepadaYth.
1. Bupati Gowa
2. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kab. Gowa

di-
Tempat

Berdasarkan surat Dekan Fak. Hukum Univ. Bosowa Makassar Nomor : B.045/FH/Unibos/II/2020 tanggal 03 Februari 2020 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

Nama : HERFIAN RIDHO SAPUTRA
Nomor Pokok : 4516060153
Program Studi : Hukum Perdata
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa(S1)
Alamat : Jl. Urip Sumoharjo Km. 04, Makassar

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan Skripsi, dengan judul :
" **ANALISIS HUKUM PEMANFAATAN TANAH TERLANTAR OLEH PIHAK YANG TIDAK BERHAK UNTUK KEGIATAN PRODUKTIF FI PABBETENGAN KABUPATEN GOWA** "

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl: **04 Februari s/d 03 Maret 2020**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami *menyetujui* kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini dibenkan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
Pada tanggal : 03 Februari 2020

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU
PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN
Selaku Administrator Pelayanan Perizinan Terpadu


A. M. YAMIN, SE., MS.
Pangkat : Pembina Ulama Madya
Nip : 19610513 199002 1 002

Tembusan Yth
1. Dekan Fak. Hukum Univ. Bosowa Makassar di Makassar,
2. *Pertinggal*.

SIMAP-PTSP 04-02-2020



Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936
Website : <http://simap.eulseelprov.go.id> Email : ptsp@eulseelprov.go.id





PEMERINTAH KABUPATEN GOWA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
 Jln. Mesjid Raya No. 30. Telepon. 884637. Sungguminasa – Gowa

Sungguminasa, 05 Februari 2020

Nomor : 070/ 164 /BKB.P/2020

Lamp : -

Perihal : Rekomendasi Penelitian

K e p a d a

Yth. Camat Bajeng Kab. Gowa

Di -
T e m p a t

Berdasarkan Surat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Sul-Sel Nomor:701/S.01/PTSP/2020 tanggal 03 Februari 2020 tentang Izin Penelitian.

Dengan ini disampaikan kepada saudara bahwa yang tersebut di bawah ini:

Nama : **HERFIAN RIDHO SAPUTRA**
 Tempat/Tanggal Lahir : Purbalingga, 04 Maret 1997
 Jenis kelamin : Laki-laki
 Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa (S1)
 Alamat : Aspol SPN Batua Makassar

Bermaksud akan mengadakan Penelitian/Pengumpulan Data dalam rangka penyelesaian Skripsi/Tesis di wilayah/tempat Bapak/Ibu yang berjudul "**ANALISIS HUKUM PEMANFAATAN TANAH TERLANTAR OLEH PIHAK YANG TIDAK BERHAK UNTUK KEGIATAN PRODUKTIF DI PABBETENGAN KABUPATEN GOWA**"

Selama : 04 Februari s/d 03 Maret 2020
 Pengikut : Tidak Ada

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka pada prinsipnya kami dapat menyetujui kegiatan tersebut dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan kepada yang bersangkutan harus melapor kepada Bupati Cq. Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab.Gowa;
2. Penelitian/Pengambilan Data tidak menyimpang dari izin yang diberikan.;
3. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan adat istiadat setempat;
4. Menyerahkan 1 (satu) Eksemplar copy hasil penelitian kepada Bupati Gowa Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab.Gowa.

Demikian disampaikan dan untuk lancarnya pelaksanaan dimaksud diharapkan bantuan seperlunya.

An. KEPALA BADAN
SEKRETARIS

DRS. ALWI ARIFIN, M.Si

Pangkat : Pembina Tk.I

N I P : 19680808 19881 1 012

Tembusan :

1. Bupati Gowa (sebagai laporan);
2. Dekan Fak. Hukum Univ. Bosowa Makassar di Makassar
3. Yang bersangkutan;
4. Pertinggal-







