

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP OBJEK TANAH
TERLANTAR ATAS HAK GUNA USAHA (HGU)
PERKEBUNAN DI KABUPATEN GOWA**



**OLEH
RACHMAT ABDIANSYAH
B111 11 425**

**BAGIAN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2015**

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP OBJEK TANAH TERLANTAR
ATAS HAK GUNA USAHA (HGU) PERKEBUNAN
DI KABUPATEN GOWA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai tugas akhir dalam rangka penyelesaian studi sarjana
dalam Bagian Hukum Keperdataan
Program Studi Ilmu Hukum

disusun dan diajukan oleh

RACHMAT ABDIANSYAH

B111 11 425

pada

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2015

PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP OBJEK TANAH TERLANTAR
ATAS HAK GUNA USAHA (HGU) PERKEBUNAN
DI KABUPATEN GOWA**

Disusun dan diajukan oleh

**RACHMAT ABDIANSYAH
B111 11 425**

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Bagian Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Jumat, 5 Juni 2015
Dan Dinyatakan Diterima

Panitia Ujian

Ketua



Prof. Dr. Aminuddin Salle, S.H., M.H.
NIP. 19480702 197503 1 001

Sekretaris



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

**A.n Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik**



Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H.
Nip. 19610607 198601 1 003

PERSETUJUAN PEMBIMBING


Dengan ini menerangkan bahwa skripsi dari:

Nama : Rachmat Abdiansyah
NIM : B111 11 425
Konsentrasi : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Objek Tanah Terlantar Atas Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan Di Kabupaten Gowa

Telah diperiksa dan memenuhi persyaratan ujian skripsi.


Makassar, Mei 2015

Pembimbing I



Prof. Dr. Aminuddin Salle, S.H., M.H.
NIP. 19480702 197503 1 001

Pembimbing II



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : RACHMAT ABDIANSYAH
No. Pokok : B111 11 425
B a g i a n : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis terhadap Objek Tanah Terlantar Atas Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan di Kabupaten Gowa

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

Makassar, Mei.2015

a.n. Dekan
Pembantu Dekan I,


Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H.,M.H.
NIP. 19610607 198601 1 003

ABSTRAK

RACHMAT ABDIANSYAH B111 11 425. “Tinjauan Yuridis Terhadap Objek Tanah Terlantar Atas Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan Di Kabupaten Gowa”. Dibimbing oleh: Aminuddin Salle selaku Pembimbing I dan Sri Susyanti Nur selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Usaha di Kabupaten Gowa dan untuk mengetahui kedudukan hukum terhadap masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan objek tanah terlantar tersebut.

Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum yuridis empiris. pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara. Selain itu, penulis juga melakukan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan topik penelitian tanah terlantar. Penelitian mengambil lokasi di Desa Kanreapia dan Desa Tonasa, Kecamatan Tombolo Pao, Kabupaten Gowa. Daerah dimana objek tanah terlantar tersebut berada. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dari penulisan ini dapat disimpulkan yakni: 1) Penetapan objek tanah terlantar di kabupaten Gowa berdasarkan Hak Guna Usaha dilakukan dengan cara antara lain dengan inventarisasi, identifikasi dan penelitian tanah terlantar serta memberikan peringatan untuk kemudian ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia yang saat ini belum terealisasi. 2) Masyarakat yang menguasai lahan HGU tidak memiliki kedudukan hukum yang sah dan tidak dilandasi alas hak yang sah telah melakukan okupasi tanah HGU tanpa izin dari pemegang HGU berdasarkan Undang-Undang No. 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya. Tanah yang terindikasi terlantar harus ditertibkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini berupa penulisan skripsi dengan baik dan tepat waktu, yang disusun dalam rangka memenuhi persyaratan menjadi Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin semoga kita senantiasa berada dalam lindungan-Nya.

Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Besar Muhammad SAW beserta seluruh keluarga dan sahabatnya yang senantiasa memberikan petunjuk dalam menegakkan agama Allah di muka bumi ini.

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

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA. selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

4. Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Bapak Prof. Dr. Aminuddin Salle, S.H., M.H. selaku Pembimbing I dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur S.H., M.H. selaku Pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Prof. Dr. Andi Suryaman Mustari Pide S.H., M.H., Ibu Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M.Si., dan Bapak Muhammad Ramli Rahim, S.H., M.H. selaku dosen penguji saat ujian skripsi. Terimakasih atas masukan dan saran untuk penulis.
8. Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan arahan, petunjuk, solusi, serta motivasi kepada penulis dalam masalah perkuliahan dan penulis telah menganggap beliau sebagai orang tua yang baik selama menempuh masa perkuliahan.
9. Segenap Dosen pengajar dan staf pegawai di lingkup Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
10. Bapak Andi Akbar, A.PTH selaku Kepala Bidang Pengendalian Tanah dan Pemberdayaan Masyarakat Provinsi Sulawesi Selatan bersama staf dan Ibu Dahlia Nuhung, S.H. selaku Kepala Bidang Pengendalian

Tanah dan Pemberdayaan Masyarakat Kabupaten Gowa yang telah membantu penulis dalam memberikan data terkait skripsi ini.

11. Bapak Daeng Guma, Ibu Satria, Adinda Sariyanti dan keluarga, Adinda Windaryani dan Adinda Nila Sari yang telah membantu selama pra-penelitian dan penelitian penulis.
12. Pemerintah Kabupaten Gowa dalam hal ini Kepala Desa Tonasa, Kepala Desa Kanreapia, masyarakat Desa Tonasa dan Desa Kanreapia yang telah membantu penulis dalam memberikan data terkait skripsi ini.
13. Secara khusus penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ayahanda tercinta Drs. Zahidin dan ibunda tercinta St. Asnah, S.H., M.Si atas seluruh pengorbanannya yang telah merawat dan membesarkan penulis dengan penuh cinta dan kasih sayang, yang tetap selalu memberikan dukungan, kepercayaan dan do'a yang luar biasa kepada penulis.
14. Teman-teman seperjuangan selama penulis kuliah Andi Maulana Arif Nur, Muh Haedar Arbit, Dhian Fadlhan Hidayat, Andi Hidayat Nur Putra, Afdhal Hidayat, Muh. Riyan Kachfi, Muh. Syahrul Rahmat, Andi Dettia Ati Cawa, Andi Rinanti, Andi Zul Ikram, Orin Gusta Andini, Rizki Febrisari dan Ahmad serta semua teman-teman Mediasi 2011 seperjuangan semasa kuliah yang tidak mampu saya sebutkan satu persatu. Terima kasih kawan atas ilmu dan pengalaman yang kalian bagikan selama penulis menjalani hari-hari perkuliahan. Semoga

mimpi yang kita kejar selama ini terwujud dan persahabatan kita tak lekang oleh waktu, terima kasih kawan selalu setia dan banyak memberikan warna di kehidupan penulis.

15. Kakak Senior yang telah banyak membantu dan membimbing penulis selama kuliah, Kanda Habibi, S.H., Kanda Manshur, S.H., Kanda Muhammad Solihin S., S.H., Kanda Muh. Afif Mahfud, S.H., M.H., Kanda Gunawan S.H., Kanda Mushawir Arsyad, S.H., Kanda Andi Kurniawati S.H, Kanda Muhammad Nur, S.H., Kanda Resha Agriansyah, S.H. M.H., Kanda Wardani Reskianti S.H., M.H., Kanda Suardi , S.H., Kanda Wahyudin, S.H.,Kanda Andi Dede Suhendra S.H., Kanda Firda Mutiara S.H., dan semua kakak senior yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu namanya. Terimakasih kanda atas kesabarannya dalam membimbing penulis selama penulis menjalani hari-hari kuliah.

16. Junior saya yang telah banyak membantu penulis selama menyusun skripsi, Arif Rachman Nur, Sri Wahyuni S, Zulkifli Rahman dan adik adik Petitum 2012, Asas 2013 dan Diplomasi 2014. Terimakasih telah menjadi junior yang baik dan senantiasa membantu penulis.

17. Segenap Keluarga Besar LP2KI FH-UH dan Alsa Ic Unhas yang telah banyak membantu dalam hal berorganisasi dan memberikan begitu banyak pengalaman yang tak terlupakan.

18. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan serta dukungannya pada penulis hingga terselesaikannya penelitian skripsi ini.

Dalam penelitian skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa hasil dari penelitian ini masih jauh sekali dari kesempurnaan baik dari segi pembahasan atau materi maupun teknik penyajiannya. Sehingga penulis sangat mengharapkan masukan dan saran, serta kritikan yang bersifat membangun guna kesempurnaan skripsi ini. Hal ini tidak lain dikarenakan masih terbatasnya kemampuan penulis terutama dalam mendeskripsikan terkait dengan pokok pembahasan serta mengkorelasikan antara variabel-variabel yang menjadi inti permasalahan.

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

Makassar, Mei 2015

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	ii
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Hak Menguasai Negara Atas Tanah.....	11
B. Hak Guna Usaha	18
1. Hak Guna Usaha Berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	18
2. Hak Guna Usaha Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah	21
3. Tata Cara Memperoleh Hak Guna Usaha	29
C. Tanah Terlantar	34
1. Pengertian dan Peristilahan.....	34
2. Tanah terlantar menurut Hukum Adat.....	36
3. Tanah terlantar menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)	38
4. Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.	42

5. Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar	44
D. Keputusan.....	47
1. Pengertian Ketetapan	47
2. Unsur-unsur Ketetapan.....	49
BAB III METODE PENELITIAN.....	52
A. Jenis Penelitian.....	52
B. Lokasi Penelitian.....	52
C. Jenis dan sumber data.....	52
D. Teknik Pengumpulan Data.....	53
E. Analisis Data	54
BAB IV PEMBAHASAN	55
A. Pelaksanaan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah di Kabupaten Gowa	55
1. Inventarisasi Tanah Hak atau Dasar Penguasaan Atas Tanah yang Terindikasi Terlantar	64
2. Identifikasi dan Penelitian Tanah Terindikasi Terlantar	70
3. Peringatan Terhadap Pemegang Hak.....	87
4. Penetapan Tanah Terlantar.	103
B. Kedudukan Hukum Masyarakat yang Menguasai dan Memanfaatkan Objek Tanah Terlantar	112
BAB V PENUTUP.....	129
A. Kesimpulan	129
B. Saran-Saran.....	130
DAFTAR PUSTAKA.....	131

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu tujuan Bangsa Indonesia yang termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum tersebut maka Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan bahwa Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat berwenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.

¹ Aminuddin Salle dkk, 2011, *Hukum Agraria*, As Publishing, Makassar. hlm. 47-48.

Kewenangan negara untuk menyelenggarakan hak-hak perorangan atas penggunaan tanah salah satunya adalah Hak Guna Usaha (HGU). HGU secara spesifik diatur dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA. Pasal 2 sampai Pasal 18 Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. HGU adalah 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) PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna usaha perkebunan.²

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi yaitu HGU tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Hal ini dalam artian bahwa HGU ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa HGU ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern 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.³

Pasal 29 UUPA mengatur jangka waktu pemberian HGU untuk pertama kalinya 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan HGU paling lama 35 tahun. Atas permintaan

²*Ibid*, hlm. 116.

³ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 110

pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu HGU dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Sedangkan Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu HGU adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, diperpanjang paling lama 25 tahun dan diperbarui paling lama 35 tahun.

Pemberian HGU sebagian besar diberikan kepada badan hukum yaitu perseroan terbatas yang berbasis agribisnis untuk mendorong pertumbuhan perekonomian dan investasi. Kecenderungan investasi di Indonesia yang lebih diarahkan ke sektor agribisnis melalui kebijakan perekonomian nasional. Kecenderungan ini berawal dari zaman awal orde baru yang juga menitikberatkan pada sektor pertanian. Hal ini dikarenakan sumber daya alam khususnya minyak dan gas mulai menipis sehingga lahan investasi di sektor agribisnis lebih menjanjikan antara lain ketersediaan lahan yang masih luas, kecocokan iklim Indonesia yang tropis, kesuburan tanah yang cukup memadai serta tenaga kerja yang kompetitif. Penanaman modal di bidang agribisnis yang sangat diminati di Indonesia oleh para investor atau penanam modal adalah dalam bidang perkebunan seperti perkebunan kelapa sawit, kakao, kopi dan lain-lain. Fasilitas yang diberikan kepada para investor diberikan dalam bentuk pemberian tanah dengan HGU dalam jumlah besar.⁴

⁴ Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor. hlm.113-114

Faktanya tidak semua pemberian hak atas tanah kepada perusahaan perkebunan di kelola secara maksimal oleh pemegang hak. Banyak perusahaan-perusahaan perkebunan tidak mempergunakan atau tidak memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak dan dasar penguasaannya. Keadaan-keadaan tanah seperti ini disebut objek tanah terlantar. Jumlah teridentifikasi objek tanah terlantar ini di Indonesia mencapai jutaan hektar. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Hendarman Supandji mengatakan jumlah tanah terlantar yang sudah terdata mencapai 1,2 juta hektar(Ha). Adapun jumlah lahan yang sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar sekitar 60.000 Ha dan harus melewati proses pengadilan terlebih dahulu. Sementara yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar sebesar 25.000 Ha.⁵

Banyaknya objek yang teridentifikasi tanah 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 kehidupan manusia. Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara maksimal. Berdasarkan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-

⁵ Fatia Qanitat, 2014, *BPN catat 25.000 Ha tanah Terlantar*, Diakses di [http://properti.bisnis.com /read /20140319/107/212169/bpn-catat-25.000-ha-tanah-terlantar](http://properti.bisnis.com/read/20140319/107/212169/bpn-catat-25.000-ha-tanah-terlantar). [2 Januari 2015]

besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian daripada permukaan bumi apabila tidak dipergunakan sesuai sifat dan tujuan pemberian haknya hingga menjadi terlantar sangat bertentangan dengan salah satu tujuan pemerintah negara Indonesia yaitu untuk memajukan kesejahteraan umum dan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 itu sendiri.

UUPA tidak membenarkan adanya objek-objek tanah terlantar. UUPA menegaskan bahwa Tanah yang dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya dapat dikategorikan tanah terlantar.⁶ Pasal 27 Ayat a.3 atas tanah Hak Milik, Pasal 34 Ayat e atas Hak Guna Usaha dan Pasal 40 Ayat e atas Hak Guna Bangunan menegaskan bahwa berakhirnya hak atas tanah-tanah tersebut karena diterlantarkan.⁷ Diterlantarkannya tanah juga menyebabkan kembalinya penguasaan tanah tersebut kepada negara.⁸

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar merupakan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai penertiban dan pendayagunaan terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pasal 2 PP No. 11 Tahun 2010 mengatur bahwa obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna

⁶ Lihat penjelasan Pasal 27 UUPA.

⁷ A.P. Parlindungan, 2008, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Jakarta. hlm. 15.

⁸ Lihat Pasal 27 ayat a angka 3 UUPA.

Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Pasal 13 PP No.11 Tahun 2010 juga mengatur bahwa tanah yang telah ditetapkan sebagai objek tanah terlantar mengakibatkan hilangnya hak-hak atas tanah dan kembali dikuasai langsung oleh negara.

Pasal 6 UUPA juga mengatur bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Salah satu penjabaran pasal tersebut adalah tanah wajib dimanfaatkan sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya. Ini berarti bahwa hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.⁹

Konsepsi Hukum Tanah Nasional menegaskan bahwa tanah tidak boleh dilerantarkan karena hak-hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang melainkan sekaligus kewajiban untuk memakai, mengusahakan dan memanfaatkannya. Hal ini dikarenakan hak-hak

⁹ Lihat Penjelasan Umum II angka 4 UUPA.

perorangan atas tanah bersumber pada hak bersama yakni hak bangsa dan mengandung unsur kemasyarakatan.¹⁰

Objek tanah terlantar yang tersebar di seluruh Indonesia juga terdapat di Provinsi Sulawesi Selatan. Pada periode 2012-2013, BPN mengeluarkan 3 surat keputusan penetapan objek tanah terlantar di Provinsi Sulawesi Selatan seluas 24.517,06 Ha dari 24.523 Ha luas hak yang terindikasi sebagai objek tanah terlantar. Salah satu objek tanah yang terindikasi sebagai objek tanah terlantar adalah tanah yang dikuasai oleh Perseroan Terbatas (PT) Markisa Segar. PT. Markisa Segar berkedudukan di Kecamatan Tinggimoncong¹¹, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. Objek tanah terindikasi terlantar ini dikuasai dengan alas hak berupa HGU atas tanah perkebunan.¹² Adapun Pemberian HGU diberikan sejak tanggal 18 Juni 1988 hingga 31 Desember 2013.

Objek tanah terindikasi terlantar yang dikuasai PT. Markisa Segar terdapat dua bidang.¹³ Bidang tanah pertama seluas 109,7718 Ha terletak di Desa Tonasa, Kecamatan Tinggimoncong Kabupaten Gowa. Bidang tanah pertama dikhususkan sebagai tempat kedudukan dan operasional

¹⁰ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Djambatan, Jakarta. hlm 298.

¹¹ Pada tahun 1997 kecamatan Tinggimoncong telah terjadi pemekaran menjadi Kecamatan Tinggimoncong, Kecamatan Parangloe dan Kecamatan Tombolo Pao. Objek tanah terlantar sekarang berada pada Kecamatan Tombolo Pao. Namun dalam skripsi ini akan tetap menggunakan Kecamatan Tinggimoncong sebagai lokasi kedua objek tanah terlantar.

¹² Hasil Pra-Penelitian pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan tanggal 22 Desember 2014

¹³ Hasil Pra-Penelitian Pada Kantor BPN Kabupaten Gowa Tanggal 22 Desember 2014

pabrik PT Markisa Segar dan kebun pembibitan buah markisa. Bidang tanah kedua PT. Markisa Segar memiliki luas 111,2529 Ha dan terletak di Desa Kanreapia, Kecamatan Tinggimoncong, Kabupaten Gowa. Bidang tanah ini digunakan hanya digunakan sebagai tempat pembibitan markisa.¹⁴

Pada awal tahun 2000, operasional PT Markisa Segar perlahan-lahan mulai menurun hingga berhenti sama sekali. Tidak beroperasinya PT. Markisa segar mengakibatkan lahan-lahan yang diperuntukkan sebagai lahan pembibitan markisa menjadi tanah terlantar. Lahan yang tidak dimanfaatkan oleh Perusahaan mulai dikuasai oleh masyarakat sekitar. Masyarakat sekitar perusahaan mulai menanam lahan-lahan yang dikuasai perusahaan dengan tanaman-tanaman semusim dan hortikultura misalnya kentang, bawang dan sayur-sayuran.¹⁵ Penguasaan tanah oleh masyarakat ini tanpa alas hak yang sah dan masih berlangsung hingga sekarang.

Hal yang perlu mendapat perhatian adalah pertimbangan dan pelaksanaan BPN dalam mengidentifikasi Lahan HGU dan prosesnyahingga diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kabupaten Gowa dan Provinsi Sulawesi Selatan. Dengan jangka waktu mulai terlantarnya tanah diperkirakan dari awal tahun 2000 dan sudah ada

¹⁴ Hasil Pra-Penelitian pada Objek Tanah terlantar di Desa Kanreapia dan Desa Tonasa, Kecamatan Tinggimoncong Kabupaten Gowa tanggal 22 Desember 2014

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Tonasa, Kecamatan Tinggimoncong, Kabupaten Gowa tanggal 22 Desember 2014

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar sebagai dasar hukum untuk melakukan tindakan identifikasi dan penertiban tanah terlantar. Pada akhirnya Tahun 2011 dan 2013, Lahan HGU tersebut telah diusulkan Kantor wilayah (Kanwil) BPN Provinsi Sulawesi Selatan sebagai tanah terlantar kepada kepala BPN.

Realitas Dengan adanya objek tanah yang teridentifikasi sebagai objek tanah terlantar berdasarkan penguasaan HGU di Kabupaten Gowa menimbulkan salah satu implikasi yuridis. Salah satu implikasi yuridis adalah kedudukan masyarakat daerah sekitar objek tanah terlantar yang menguasai tanah tersebut tanpa hak (*wilde occupatie*). Selain itu hal yang patut diteliti adalah peranan BPN Kabupaten Gowa dan Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan dalam pengawasan dan penetapan objek tanah terlantar berdasarkan HGU yang dikuasai oleh PT. Markisa Segar. Realitas tersebut mendasari penulis untuk menuliskan skripsi dengan judul “***Tinjauan Yuridis Terhadap Objek Tanah Terlantar Atas Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan Di Kabupaten Gowa***”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut

1. Bagaimanakah penetapan objek tanah terlantar atas Hak Guna Usaha Perkebunan di Kabupaten Gowa?

2. Bagaimana kedudukan hukum masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan objek tanah terindikasi terlantar tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui penetapan tanah terlantar atas Hak Guna Usaha di Kabupaten Gowa.
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum terhadap masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan objek tanah terindikasi terlantar tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin diberikan melalui penelitian ini adalah:

1. Manfaat akademis, penelitian ini dapat menjadi bahan acuan dan referensi dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan, terutama ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan Hukum Agraria khususnya mengenai tanah terlantar.
2. penelitian ini dapat menjadi bahan acuan atau perbandingan bagi pembuat kebijakan maupun mahasiswa yang akan melakukan penelitian lebih mendalam mengenai tinjauan yuridis tanah terlantar pada objek tanah Hak Guna Usaha.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Hierarki dalam hak-hak penguasaan atas tanah dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Hukum Tanah Nasional adalah¹⁶:

- 1) Hak Bangsa
- 2) Hak Menguasai Negara
- 3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
- 4) Hak Perorangan atas Tanah
 - a) Hak-Hak atas Tanah (Pasal 4 UUPA)
 - Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU) , Hak Guna Bangunan (HGB), yang diberikan oleh negara dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara. (Pasal 16 UUPA)
 - Sekunder : Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai yang diberikan dari Hak Milik, Hak Gadai, Hak Usaha bagi hasil, Hak Menumpang Hak Sewa dan lain-lain.(Pasal 37, 41, dan 53)
 - b) Wakaf atas tanah (Pasal 49 UUPA)
 - c) Hak jaminan atas tanah. (Pasal 25, 33,39 dan 51 UUPA)
 - d) Hak milik atas satuan rumah susun (UU No. 20 Tahun 2011)

¹⁶ Aminuddin Salle dkk, *Op.Cit.* hlm. 96.

Berdasarkan urutan hak penguasaan atas tanah, maka jelas bahwa hak bangsa mempunyai kedudukan tertinggi dalam hierarki hak-hak penguasaan atas tanah. Sebagaimana halnya dengan hak bangsa, hak menguasai negara yang berupa lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan.¹⁷

Negara sebagai konsep yang berkaitan dengan kekuasaan memiliki sejumlah tujuan hakiki sebagai pengemban tujuan dari seluruh warga negaranya. Oleh karena itu, setiap hukum positif (undang-undang) selalu menempatkan suatu tujuan yang terdapat dalam hukum itu secara inklusif termaksud tujuan negara.¹⁸ Hal ini dapat dilihat dalam Ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menempatkan hak menguasai negara atas tanah yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA bahwa bumi, air dan ruang angkasa termaksud kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pemberian kuasa tersebut dituangkan oleh wakil-wakil bangsa Indonesia, saat dibentuknya Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) dengan kata-kata bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam Hubungannya dengan

¹⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 273.

¹⁸ Supriyadi, *Op.Cit.* hlm 58.

bumi, air dan ruang angkasa , termaksud kekayaan alam yang terkandung di dalamnya selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, negara bertindak dalam kedudukannya sebagai kuasa dan petugas bangsa Indonesia. Dalam melaksanakan tugas tersebut, ia merupakan organisasi kekuasaan rakyat tertinggi. Yang terlibat sebagai petugas bangsa tersebut bukan hanya penguasa legislatif dan eksekutif saja, tetapi juga penguasa yudikatif.¹⁹

Keterkaitan hak menguasai negara atas tanah dan sumberdaya alam lainnya dengan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat akan mewujudkan kewajiban negara:

- 1) Segala bentuk pemanfaatan bumi dan air serta hasil yang didapat di dalamnya, harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.
- 2) Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat didalam atau diatas bumi dan air yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung rakyat.
- 3) Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak yang terdapat di dalam dan di atas bumi dan air.

Ketiga aspek diatas harus selalu menjadi arahan atau acuan dalam menentukan dan mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah.

¹⁹ Boedi Harsono. *Op.Cit.* hlm. 232.

Hal ini akan menyangkut segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah. Hal ini akan menyangkut segala kegiatan perusahaan dan pengelolaan tanah, baik yang dilakukan oleh badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah maupun badan usaha swasta sebagai satu kesatuan, bukan sesuatu yang dapat dipilah-pilah. Artinya tidak ada satu bagian yang terpisah dari pengertian dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²⁰ Selain itu perusahaan dan pemanfaatan sumber daya alam dalam rangka hak penguasaan negara, tidak berarti dikelola atau diusahakan langsung oleh negara atau pemerintah dengan birokrasinya, tetapi dapat menyerahkan kepada usaha swasta, asalkan tetap dibawah pengawasan negara/pemerintah.²¹

Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah secara rinci dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Termaksud wewenang ini adalah:
 - a) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan, dan penggunaan tanah untuk keperluan (Pasal 14 UUPA Jo. UU No. 24 Tahun 1992 tentang penataan ruang yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang).

²⁰ Abrar Saleng, 2013, *Kapita Selekta Hukum Sumber Daya Alam*, Membumi Publishing, Makassar. Hlm. 127

²¹ Abrar Saleng, 2004, *Hukum Pertambangan*, UII Press, Yogyakarta. Hlm. 31

- b) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
 - c) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Temaksud dalam wewenang ini adalah:
- a) Menentukan hak-hak atas tanah yang diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA).
 - b) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum. (Pasal 7 Jo. Pasal 17 UUPA).
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum atas bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Termaksud dalam wewenang ini adalah:

- a) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- b) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
- c) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Oloan Sitorus dan Nomadyawati berpendapat bahwa kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA diatas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya hak menguasai negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya kewenangan tersebut bersifat publik semata.²²

Tujuan hak menguasai negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar

²² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta. hlm. 79-80.

diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otorita, perusahaan negara, perusahaan daerah dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan hak pengelolaan (HPL).²³ Tanah berdasarkan status hukumnya dibagi menjadi dua yaitu:

- 1) Tanah negara yaitu semua tanah yang langsung dikuasai oleh negara.
- 2) Tanah hak, yaitu semua tanah yang dikuasai orang atau badan hukum berdasarkan hak tertentu.

Prinsip hak menguasai negara menurut UUPA meliputi tanah-tanah pertuanan (tanah negara bebas), tidak langsung dikuasai negara, tanah negara tak bebas yaitu tanah negara bebas yang sudah diberikan kepada seseorang dengan HGU/HGB. Tanah negara bebas yang sudah diberikan kepada badan-badan atau instansi-instansi dengan hak pakai dan tanah kepunyaan masyarakat yang hak-haknya belum dikonversikan menjadi hak-hak yang diakui oleh undang-undang. Dengan pandangan ini, maka segala hak atas tanah yang diakui oleh undang-undang seperti Hak milik, HGU, HGB adalah sejumlah hak tanah yang diberikan oleh negara kepada setiap warga negara Indonesia (WNI). Jenis hak ini dapat dialihkan seperti dalam bentuk jual beli dan sewaktu-waktu dapat

²³ Aminuddin Salle dkk, *Op.Cit.* hlm. 99-100.

digugurkan karena berhadapan dengan pembangunan dan kepentingan umum.²⁴

B. Hak Guna Usaha

1. Hak Guna Usaha Berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. HGU secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Selain itu, berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan yang dimaksud disini adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Hak Guna Usaha tidak sama dengan hak erfpacht, bukan terjemahan dari hak erfpacht, walaupun idenya adalah dari hak erfpacht. Hak Guna Usaha tidak dikenal dalam hukum adat, dan bersama dengan Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak baru yang diciptakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern.²⁵

Pasal 28 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh

²⁴ Suhariningsih, 2008, *Tanah Terlantar : Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Prestasi Pustaka, Jakarta. hlm. 81-82.

²⁵ Iman Soetikno, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta. hlm. 73

negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Subyek HGU sesuai Pasal 30 ayat (1) UUPA Jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut dalam pasal 30 ayat (1) UUPA dalam jangka waktu satu tahun wajib melaporkan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika HGU yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus demi hukum.²⁶ Penentuan subyek ini tidak terlepas dari pedoman yang diambil dari sila ketiga “persatuan Indonesia” yaitu bahwa hanya warga negara Indonesialah yang mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah.²⁷

Pasal 28 ayat (2) UUPA mengatur bahwa HGU diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Pasal 28 ayat (3) UUPA Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan

²⁶ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka. Jakarta. hlm 18

²⁷ Iman Soetiknjo, *loc.Cit.*

kepada pihak lain. Pasal 29 UUPA mengatur Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu untuk pertama kalinya adalah paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 Tahun

Pasal 31 UUPA mengatur bahwa HGU terjadi karena penetapan pemerintah. Pasal 32 UUPA mengatur bahwa Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. Pasal 33 UUPA mengatur bahwa Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Hapusnya Hak Guna Usaha ditentukan dalam Pasal 34 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebabkan :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;

g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2) UUPA.

**2. Hak Guna Usaha Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP)
Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna
Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah**

Peraturan yang mengatur secara spesifik mengenai Hak Guna Usaha adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai Pasal 18. Pasal 14 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang guna perusahaan pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan. menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996 bahwa Subjek Hak Guna Usaha adalah:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Pasal 3 PP No. 40 Tahun 1996 Orang atau badan hukum yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut dalam Pasal 2 dalam jangka waktu satu tahun wajib melaporkan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika HGU

yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Pasal 4 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa asal tanah HGU adalah tanah negara. Apabila asal tanah HGU adalah tanah hak, maka tanah tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang HGU. Selanjutnya calon pemegang HGU mengajukan permohonan pemberian HGU kepada BPN. Kalau tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan.²⁸ Apabila di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.

Pasal 6 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan

²⁸ Pasal 4 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat hak atas tanah

Salah satu penyebab terjadinya Hak Guna Usaha ialah dengan penetapan pemerintah. HGU ini terjadi melalui permohonan pemberian HGU oleh pemohon kepada Kepala BPN Republik Indonesia. Prosedur terjadinya HGU ini diatur dalam Pasal 17 sampai Pasal 31 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Kepala BPN Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya HGU.

Pasal 7 Peraturan Kepala (Perka) BPN No. 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu menegaskan bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi memberi keputusan mengenai pemberian HGU atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000.000 m² (satu juta meter persegi). Maka kalau luas tanahnya lebih dari 1.000.000 m² (satu juta meter persegi), maka yang berwenang memberikan HGU adalah Kepala BPN Republik Indonesia.

Wewenang Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi diubah dalam menentukan luas lahan yang diberikan HGU setahun kemudian. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Pasal 1 angka 3 mengatur bahwa Ketentuan Pasal 7 Perka BPN No. 1 Tahun 2011 diubah yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian HGU atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000.000 M² (dua juta meter persegi).

Pasal 5 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Luas minimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah lima hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.

Pasal 8 PP 40 Tahun 1996 mengatur bahwa jangka waktu penggunaan HGU adalah untuk pertama kalinya 35 tahun dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperbaharui paling lama 35 tahun. Pasal 9 PP 40 Tahun 1996 mengatur

bahwa Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGU adalah:

- 1) Tanahnya masih diusahakan 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 sebagai pemegang hak.

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

- 1) tanahnya masih diusahakan 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 sebagai pemegang hak.

Berdasarkan Pasal 10 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGU diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan HGU tersebut dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

Pasal 12 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:

- 1) Membayar uang pemasukan kepada negara;

- 2) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- 3) Mengusahakan sendiri tanah HGU sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- 4) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;
- 5) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan 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 hapus;
- 8) Menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 14 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGU untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan HGU oleh pemegang HGU hanya dapat dilakukan untuk

mendukung usaha HGU dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Pasal 15 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan itu akan hapus dengan hapusnya Hak Guna Usaha.tersebut. Pasal 16 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Peralihan Hak Guna Usaha dapat dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain. Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara Jual beli, Tukar menukar; Penyertaan dalam modal, Hibah, dan Pewarisan.

Hapusnya Hak Guna Usaha ditentukan dalam Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996 disebabkan :

- 1) Jangka waktunya berakhir sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pemberian atau Perpanjangannya;
- 2) Dihentikan/dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, misalnya:
 - a) Tidak terpenuhinya dan/atau dilanggarnya kewajiban-kewajiban pemegang hak;
 - b) Adanya Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya secara sukarela sebelum jangka waktunya berakhir ;

- 4) Dicabut untuk kepentingan umum ;
- 5) Tanah diterlantarkan ;
- 6) Tanahnya musnah ;
- 7) Orang atau Badan Hukum yang mempunyai hak itu, tidak lagi memenuhi syarat untuk memiliki hak tersebut. Diatur secara khusus dalam Pasal 30 ayat (2) Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Jo. Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Sebagaimana lahirnya Hak Guna Usaha dicatat dalam Buku tanah, maka hapusnya HGU juga harus dicatat menurut ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 18 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi hapusnya HGU bagi bekas pemegang HGU yaitu:

- 1) Apabila HGU hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas HGU tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri.
- 2) Apabila bangunan, tanaman dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan untuk melangsungkan atau memulihkan perusahaan tanahnya, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

- 3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang HGU.
- 4) Jika bekas pemegang HGU lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas HGU itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak.

3. Tata Cara Memperoleh Hak Guna Usaha

Sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 bahwa sebelum mengajukan permohonan hak maka pemohon terlebih dahulu harus mengajukan permohonannya secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan. Permohonan tersebut harus memuat keterangan tentang :

a. Diri pemohon :

- 1) Akta Notaris atau Peraturan/Keputusan tentang Pendirian Badan Hukum Jika Badan Hukum tersebut berbentuk Perseroan Terbatas, permohonan tersebut dilengkapi :
 - Surat Keputusan Menteri Kehakiman tentang Pengesahan Badan Hukum;

- Tambahan Berita Negara yang memuat atau mengumumkan Akta Pendirian Badan Hukum.
- 2) Surat Referensi Bank Pemerintah, yang menunjukkan bonafiditas Pemohon
 - 3) Studi kelayakan atau Proyek Proposal atau Rencana dalam mengusahakan tanah perkebunan yang dilegalisir oleh Dinas Perkebunan Propinsi
 - 4) Surat Pernyataan tersedianya tenaga ahli yang berpendidikan dan berpengalaman dalam perusahaan perkebunan disertai riwayat hidupnya.

b. Tanah yang Dimohon :

- 1) Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, jika mengenai tanah Hak ;
- 2) Girik/Ketitir, bila mengenai tanah adat ;
- 3) Bukti perolehan hak (Pembebasan atau Jual Beli) ;
- 4) Gambar situasi atau surat ukur yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.
- 5) Rekomendasi dari pejabat/instansi yang terkait misalnya :
 - a) Dinas Kehutanan
 - b) Dinas Pertanian bila tanah yang dimohon merupakan kawasan hutan/tanah Pertanian.

- c) Fatwa Tata Guna Tanah yang dibuat oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi.
- d) Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, apabila tanah yang dimohon merupakan tanah negara yang belum diusahakan sebagai perkebunan.

c. Proses Pemberian/Penerbitan Surat Keputusan HGU :

1) Proses penerbitan Surat Keputusan Hak Guna Usaha di tingkat Propinsi

a) Setelah berkas permohonan hak diterima Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi Memerintahkan kepada para Kepala Bidang PHT, PT Penatagunaan Tanah dan Penguasaan Tanah untuk :

- Mencatat permohonan Daftar Permohonan Hak Guna Usaha.
- Meneliti apakah syarat-syarat yang diperlukan telah lengkap.
- Memanggil Pemohon untuk melengkapi permohonan yang belum lengkap.

b) Apabila permohonan dimaksud telah lengkap, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi bersama-sama anggota Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia B) mengadakan

pemeriksaan setempat. Hasil pemeriksaan dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Tanah.

- c) Apabila semua persyaratan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk mengabulkan permohonan Hak Guna Usaha, maka oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha.
- d) Apabila wewenang untuk memberikan Hak Guna Usaha berada pada Pusat, maka berkas dimaksud dengan pertimbangan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan penyelesaiannya, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat, Kepala Dinas Perkebunan Propinsi dan Direktur Jenderal Perkebunan.

2) Proses Penerbitan Surat Keputusan Hak Guna Usaha di Tingkat Pusat

- a) Setelah menerima berkas permohonan Hak Guna Usaha dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan, Kepala Badan Pertanahan Nasional *cq.* Deputi Bidang Hak-Hak atas Tanah memerintahkan kepada Direktur Pengurusan Hak-Hak atas tanah *cq.* Kepala Sub Direktorat Hak Guna Usaha, untuk :

- Mengadakan pencatatan dalam buku khusus yang disediakan untuk itu.

- Mengadakan penelitian apakah persyaratan yang diperlukan telah lengkap dan bila belum lengkap agar segera meminta pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi yang bersangkutan untuk dilengkapi.
- b) Apabila semua keterangan/persyaratan sudah lengkap, maka permohonan tersebut dibahas oleh Tim Pertimbangan Hak Guna Usaha Perkebunan Besar.
- c) Setelah mendapat persetujuan dari Tim Pertimbangan Hak Guna Usaha Perkebunan Besar, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha.
- d) Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha diberikan kepada Pemohon/Penerima Hak melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan. Dalam penyerahan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha tersebut diterangkan dalam Berita Acara Serah Terima disertai dengan Surat Pernyataan Kesiediaan Penerima Hak untuk memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya.
- e) Setelah si Pemohon menerima Kutipan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha tersebut, maka Pemohon

diwajibkan untuk segera memenuhi kewajiban, berupa antara lain :

- Uang pemasukan kepada Negara. (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara)
- BPHTB (Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)

C. Tanah Terlantar

1. Pengertian dan Peristilahan

Beberapa peristilahan muncul dalam konsep pengertian atau definisi dari tanah terlantar. Pada Undang-Undang Pokok Agraria menggunakan istilah “diterlantarkan/ditelantarkan”. Pengertian tanah diterlantarkan dalam penjelasan Pasal 27 UUPA, tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya. Pada PP No. 40 Tahun 1996 istilah yang dipakai sama dengan UUPA yaitu “tanah diterlantarkan” dan pengertiannya juga sama dengan UUPA.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menggunakan istilah “tanah terlantar”. Adapun pengertian Tanah Terlantar adalah tanah yang diterlantarkan 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 yang berlaku.

Pasal 3 PP No. 36 Tahun 1998 mengenai kriteria tanah terlantar ditegaskan bahwa Tanah Terlantar adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dari tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik. Selanjutnya tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut rencana tata ruang wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menggunakan istilah "Tanah Terlantar". Penjelasan Pasal 2 PP No. 11 Tahun 2010 ini yaitu tanah terlantar adalah Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan dan tanah tersebut tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya. Demikian pula tanah yang ada dasar penguasaannya dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak dimohon hak, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau

tidak dimanfaatkan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin lokasi, surat keputusan pemberian hak, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, dan/atau dalam izin/keputusan/surat lainnya dari pejabat yang berwenang.

2. Tanah terlantar menurut Hukum Adat

Sistem hukum adat di Indonesia juga dikenal adanya tanah terlantar yang oleh ketentuan hukum adat, tanah tersebut kembali kepada penguasaan dari hak ulayatnya.²⁹ 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 individu. Jika seseorang menanam usaha secara individu pada sebidang tanah, dia menciptakan suatu hubungan antara dirinya sendiri dengan tanah yang dikuasainya.³⁰ Artinya lebih intensif hubungan antara individu, warga persekutuan, dengan tanah yang bersangkutan, maka lebih kurangnya kekuatan berlakunya hak ulayat persekutuan terhadap tanah yang dimaksud.

Sebaliknya apabila hubungan individu dengan tanah tersebut menjadi makin lama makin kabur karena tanah itu kemudian ditinggalkan olehnya ataupun tanah itu kemudian tidak atau kurang dipeliharanya,

²⁹ A.P. Parlindungan, *Op.Cit* .hlm. 7.

³⁰ Darwin Ginting, *Op.Cit*. hlm 161.

maka tanah tersebut lambat laun masuk ke dalam kekuasaan hak ulayat persekutuan.³¹

Hal serupa juga diungkapkan oleh Iman Soetikinjo bahwa apabila tanah hak milik menurut hukum adat dahulu tidak digarap, dibiarkan terlantar dalam jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah ulayat masyarakat hukum/desa. Sebagai contoh oleh Pasal 239 Undang-Undang Adat Jambi dikatakan:

“Hak bemilik hak parak (didekat diulang), Hak jauh dikenamu (perbuatan pemeliharaan)”

Selain itu dalam Pasal 75 dari Undang-Undang Adat Jambi dikatakan:

“ladang yang dibuat dari rimbo, hutan toewo menjadi kembali rimbo, setelah 3 tahun menjadi rimbo tua”

“Sebaliknya sawah yang ditinggalkan 5 tahun, jajaran 3 tahun dan talang 3 tahun menjadi gugurlah haknya.”

Tanah terlantar hampir terjadi secara merata di seluruh wilayah Indonesia. seperti yang disinyalir di daerah Provinsi Sulawesi Selatan. Karena alasan-alasan keamanan dan ketenangan bekerja terjadilah tanah *Kabo* (terlantar). Tanah *kabo* ini di bahkan luasnya mencapai satu juta hektar dan semuanya adalah tanah persawahan yang subur. Dalam makalah Sarlin Radjik Nur dan Andi Parenrengi dengan judul politik hukum agraria adat tentang tanah terlantar/diterlantarkan di Sulawesi Selatan sebelum UUPA yang menyebutkan kan pada hukum adat tanah-tanah sawah yang ditinggalkan selama 10 tahun atau lebih atau semua

³¹Bushar Muhammad. 2006. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Pradnya Paramitha, Jakarta. hlm. 104.

pematangnya atau tanda-tandanya sudah hilang secara keseluruhan, dianggap sudah menjadi tanah liar, sungguhpun kepada pembuka lahan pertama diberi prioritas untuk membukanya kembali dalam tempo satu tahun.³²

Achmad Manggau juga menuturkan mengenai tanah terlantar yaitu bahwa tanah yang sudah digarap oleh seseorang kemudian dibiarkan kosong, ditumbuhi rumput dan tumbuh liar hingga berangsur menjadi semak atau hutan kembali.³³ Suhariningsih menjelaskan konsep tanah terlantar menurut hukum adat dapat dirumuskan sebagai tanah sawah atau ladang yang ditinggalkan oleh pemilik atau penggarapnya dalam beberapa waktu tertentu (3-15 tahun) sampai tanah sawah atau ladang itu menjadi semak belukar kembali, maka tanah kembali pada hak ulayat.³⁴ Oleh karena itu, menelantarkan tanah dalam hukum adat selalu diberikan sanksi dengan mengembalikan status tanah menjadi tanah ulayat yang fungsinya untuk masyarakat adat yang bersangkutan.³⁵

3. Tanah terlantar menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dibuat mengambil sumber dari hukum adat yang bersifat komunalistik yang mempunyai makna bahwa penguasaan tanah bersama memungkinkan penguasaan tanah secara individu dengan

³² A.P. Parlindungan, *Op.Cit.* hlm. 7-8

³³ Suhariningsih, *Op. Cit.* hlm. 93-94

³⁴ *Ibid*, hlm. 97.

³⁵ Darwin Ginting, *Op.Cit.* hlm 162.

hak-hak atas tanah yang bersifat perseorangan sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Selain itu tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia untuk diusahakan dan dikelola guna memenuhi kebutuhannya agar tercapai kesejahteraan bersama yang berkeadilan.

Negara dalam sektor agraria berhak selalu campur tangan, sehingga setiap hak atas tanah tidak terlepas dari hak menguasai negara. Konsekuensinya, negara selalu dapat mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan kebijakannya. Kebijakan ini misalnya demi kepentingan nasional yang selalu dikukuhkan sebagai kepentingan di atas kepentingan perorangan.³⁶ Tanah yang merupakan alat produksi bagi masyarakat tani, oleh karena itu harus dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Jadi apabila ada tanah yang tidak dipergunakan secara efektif (*oneffectief gebruik*) atau dilerantarkan oleh pemiliknya, maka tanah tersebut menjadi tanah negara.³⁷

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dijumpai berbagai landasan hukum yang berhubungan dengan hak menguasai negara termaksud Pasal 6 UUPA. Pasal 6 UUPA mengatur bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial berarti tanah itu harus dipergunakan sesuai dengan keadaan tanah dan sifat dari haknya dan tidak dapat dibenarkan pemakaian tanah secara

³⁶ Yusriadi, 2010, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Genta Publishing, Yogyakarta. hlm.60

³⁷ Aminuddin Salle dkk, *Op.Cit.* hlm. 81

merugikan dan bertentangan dengan kepentingan rakyat. Ini berarti bahwa hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.³⁸ Oleh karena itu, harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan yang mempunyai dengan kepentingan masyarakat. Untuk itu perlu adanya perencanaan peruntukkan dan penggunaan tanah sesuai yang dimaksudkan.

Pasal 14 UUPA Dengan menggunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh pemerintah tersebut maka terpenuhilah fungsi sosialnya. Kepentingan umum harus diutamakan daripada kepentingan pribadi, sesuai dengan asas-asas yang berlaku bagi penyelenggaraan berkehidupan bersama dalam masyarakat. Walaupun demikian juga tidak boleh diabaikan, karena hak individu atas tanah dihormati dan dilindungi oleh hukum. Jika kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu, hingga mengalami kerugian maka kepadanya harus diberikan ganti kerugian.

³⁸ Lihat Penjelasan Umum II angka 4 UUPA.

Konsepsi Hukum Tanah Nasional, tanah tidak boleh diterlantarkan karena hak-hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang melainkan sekaligus kewajiban untuk memakai, mengusahakan dan memanfaatkannya. Hal ini dikarenakan hak-hak perorangan atas tanah bersumber pada hak bersama yakni hak bangsa dan mengandung unsur kemasyarakatan.³⁹

Individu atau masyarakat memiliki kewajiban dari untuk mengerjakan atau mengusahakan tanah sebaik-baiknya sesuai dengan apa yang telah ditentukan atau sesuai dengan tujuannya yaitu sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi bangsa dan negara. Fungsi sosial hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanahnya, serta sifat dan tujuan pemberian haknya. Jika kewajiban itu sengaja diabaikan maka hal tersebut dapat mengakibatkan hapusnya atau batalnya hak yang bersangkutan. Berdasarkan hakekat yang ada pada UUPA, semua pihak perlu mengerti dan menjaga agar tidak menjadi tanah terlantar.

Beberapa ketentuan UUPA yang berkaitan dengan tanah terlantar dapat dikemukakan sebagai berikut:

³⁹ Boedi Harsono, Op.Cit. hlm 298.

- 1) Hak Milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada negara karena diterlantarkan (Pasal 27 ayat a.3). Penjelasan Pasal 27 mengatur bahwa Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.
- 2) Hak Guna Usaha hapus karena diterlantarkan (Pasal 34 ayat e).
- 3) Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan (Pasal 40 ayat e).

Ketentuan-ketentuan diatas menunjukkan bahwa setiap hak atas tanah yang diberikan atau diperoleh dari negara (Hak Milik, HGU, HGB) dapat hapus apabila diterlantarkan. Artinya ada unsur kesengajaan melakukan perbuatan tidak mempergunakan sesuai keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

4. Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

PP No. 40 Tahun 1996 dalam Menimbang poin b Peraturan Pemerintah ini mengatur bahwa oleh karena itu pengakuan penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup,

sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud.

Ketentuan diatas menegaskan bahwa pemerintah ingin kembali bahwa penggunaan tanah berdasarkan pada HGU, HGB, Hak Pakai dalam rangka pembangunan nasional, diarahkan untuk terjaminnya atau terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur. Oleh karena itu Pasal Pasal dalam PP No. 40 Tahun 1996 secara rinci dan jelas mengatur mengenai pemberian hak (HGU, HGB dan Hak Pakai), obyek hak, jangka waktu dan lamanya suatu hak, diberikan oleh negara kepada subyek hak.

Kewajiban pemegang hak yang tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 17 ayat e bahwa HGU hapus karena diterlantarkan. Dalam penjelasannya dinyatakan sesuai dengan penjelasan yang ada dalam UUPA. Demikian juga tentang hapusnya HGB dalam Pasal 35 ayat e yang dinyatakan bahwa HGB hapus karena diterlantarkan.

Pemberian Hak Pakai juga diikuti dengan ketentuan tentang hapusnya Hak Pakai. Dalam Pasal 55 ayat e dinyatakan bahwa, Hak Pakai hapus karena diterlantarkan. Hapusnya hak pakai tidak diatur oleh UUPA. Dari ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan tentang hapusnya hak atas tanah (HGU, HGB, Hak Pakai) dapat disimpulkan bahwa PP No. 40 Tahun 1996 menggunakan istilah diterlantarkan, pengertian diterlantarkan mengikuti penjelasan dari UUPA tentang hapusnya Hak

Milik, HGU, HGB. Sedangkan Hak Pakai tidak diatur adanya tanah diterlantarkan.

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

Pengertian tanah terlantar dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 yang mengatur bahwa Tanah yang sudah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya. Demikian pula tanah yang ada dasar penguasaannya dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak dimohon hak, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin lokasi, surat keputusan pemberian hak, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, dan/atau dalam izin/keputusan/surat lainnya dari pejabat yang berwenang.

Dengan demikian tanah terlantar adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atau tanah yang ada dasar penguasaannya yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, sesuai dengan keadaannya, sifat dan tujuan haknya.

Pengertian Tanah Terlantar ini harus dibedakan dengan pengertian Tanah yang terindikasi Terlantar. adapun yang dimaksud dengan Tanah yang diindikasikan Terlantar adalah tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak atau diduga tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian.⁴⁰

Perbedaan keduanya terletak pada telah atau tidaknya dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap suatu tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya tersebut, sehingga sebelum adanya penetapan suatu tanah dalam kondisi diatas suatu tanah tidak bisa dikatakan tanah terlantar melainkan masih berstatus tanah yang diindikasikan tanah terlantar.

Pada dasarnya berdasarkan Pasal 2 PP No.11 Tahun 2010 Suatu Tanah dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar apabila memenuhi kondisi sebagai berikut:

- 1) Tanah tersebut sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah;

⁴⁰ Penjelasan Pasal 4 ayat (1) PP No. 11 Tahun 2010 Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Jo. Pasal 1 Angka 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

- 2) Tanah tersebut tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Namun yang perlu diperhatikan meskipun Pasal 2 PP No.11 Tahun 2010 menentukan bahwa suatu tanah dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar hanya apabila telah terdapat dasar penguasaan atas tanah di atasnya namun dalam Pasal 17 ayat 2 huruf f Perka BPN No.4 Tahun 2010 Jo. Perka BPN No.9 Tahun 2011, ditentukan bahwa terhadap tanah yang belum diajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan tanah di atasnya dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kepala Kantor Pertanahan Wilayah.

Sebagai informasi untuk dapat dilakukan identifikasi dan penelitian atas suatu tanah sebagai Tanah Terlantar oleh Kepala Kantor Wilayah Pertanahan, terdapat pembatasan jeda waktu yang harus terpenuhi atas bidang-bidang tanah yang terindikasikan terlantar tersebut, yaitu sebagai berikut:⁴¹

- 1) Untuk tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai maka identifikasi dan penelitian tanah terlantar dapat dilakukan terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan hak-hak atas tanah tersebut; atau

⁴¹ Pasal 6 PP No.11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

- 2) Sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.

Identifikasi dan penelitian tanah terlantar meliputi:

- 1) Nama dan alamat pemegang hak;
- 2) letak, luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah dan keadaan fisik tanah yang dikuasai pemegang hak dan
- 3) Keadaan yang mengakibatkan tanah terlantar.

Dengan demikian yang perlu diperhatikan adalah tidak semua tanah yang dalam kondisi di atas dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar. Pasal 3 PP No.11 Tahun 2010 mengatur tentang penetapan sebagai Tanah Terlantar dikecualikan pada tanah-tanah sebagai berikut:

- 1) Tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan
- 2) Tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

D. Keputusan

1. Pengertian Ketetapan

Ketetapan tata usaha Negara pertama kali diperkenalkan oleh seorang sarjana Jerman, Otto Meyer, dengan istilah *verwaltungsakt*. Istilah ini diperkenalkan di negeri Belanda dengan nama *beschikking*. Oleh van Vollenhoven dan C.W. van der Pot. Di Indonesia istilah *beschikking* diperkenalkan pertama kali oleh WF. Prins. Ada yang menerjemahkan istilah *beschikking* ini dengan ketetapan⁴² seperti E.Utrecht, Bagir Manan, Sjachran Basah, Indroharto, dan lain-lain. *Beschikking* diartikan dengan keputusan⁴³ oleh Philipus M. Hadjon, SF. Marbun, dan lain-lain. Menurutnya, di Indonesia istilah ketetapan sudah memiliki pengertian teknis yuridis, yaitu sebagai ketetapan MPR yang berlaku keluar dan ke dalam. Meskipun penggunaan istilah keputusan dianggap lebih tepat, maka akan digunakan istilah ketetapan dengan pertimbangan untuk membedakan dengan "*besluit*" (keputusan) yang sudah memiliki pengertian khusus, yaitu sebagai keputusan yang bersifat umum dan mengikat atau sebagai peraturan perundang-undangan, sebagaimana dijelaskan diatas.

Istilah *beschikking* sudah sangat tua dan dari segi kebahasaan digunakan dalam berbagai arti. Meskipun demikian, dalam pembahasan ini istilah *beschikking* hanya dibatasi dalam pengertian yuridis, khususnya HAN. Menurut H.D. van Wijk/ Willem Konijnenbelt, ketetapan merupakan keputusan pemerintahan untuk hal yang bersifat konkret dan individual

⁴² E Utrecht, 1986, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya. hlm.94-97.

⁴³ Philipus M. Hadjon, 2008, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta. hlm.137-140.

(tidak ditujukan oleh umum) dan sejak dulu telah dijadikan instrument yuridis pemerintahan yang utama. Menurut P. de Haan dan kawan-kawan Ketetapan administrasi merupakan bagian dari tindakan pemerintah yang paling banyak muncul dan paling banyak dipelajari dan menganggapnya sebagai konsep inti dalam hukum administrasi.⁴⁴

2. Unsur-unsur Ketetapan

Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 mengatur bahwa ketetapan didefinisikan sebagai,

“suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tatausaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Berdasarkan definisi ini tampak bahwa KTUN memiliki unsur-unsur antara lain:⁴⁵

- a. Penetapan tertulis;
- b. (Oleh) badan atau pejabat Tata Usaha Negara
- c. Tindakan hukum Tata Usaha Negara;
- d. Bersifat konkret, individual
- e. final;
- f. Akibat hukum Seseorang atau badan hukum perdata;

Pembuatan ketetapan tata usaha Negara harus memperhatikan beberapa persyaratan agar keputusan tersebut menjadi sah menurut

⁴⁴ Ridwan H.R., 2010, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta. hlm. 141

⁴⁵ Philipus M. Hadjon, *Loc.cit.*

hukum untuk dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus diperhatikan dalam pembuatan ketetapan ini mencakup syarat material dan syarat formal.⁴⁶

a. Syarat-syarat material terdiri dari :

1. Organ pemerintahan yang membuat ketetapan harus berwenang
2. Karena ketetapan suatu pernyataan kehendak, ketetapan tidak boleh mengandung kekurangan-kekurangan yuridis, seperti penipuan, paksaan, atau suap.
3. Ketetapan harus berdasarkan suatu keadaan (situasi) tertentu.
4. Ketetapan harus dilaksanakan dan tanpa melanggar peraturan-peraturan lain, serta isi dan tujuan ketetapan itu harus sesuai isi dan tujuan peraturan dasarnya.

b. Syarat formal terdiri dari :

1. Syarat-syarat yang ditentukan berhubungan dengan persiapan dibuatnya ketetapan dan berhubungan dengan cara dibuatnya ketetapan harus dipenuhi.
2. Ketetapan harus diberi bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dikeluarkannya ketetapan itu.
3. Syarat-syarat berhubungan dengan pelaksanaan ketetapan itu harus dipenuhi.

⁴⁶*Ibid.* hlm. 162

4. Jangka waktu harus ditentukan antara timbulnya hal-hal yang menyebabkan dibuatnya dan diumumkannya ketetapan itu harus diperhatikan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang berbasis pada ilmu hukum normatif tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma pada peraturan perundang-undangan tetapi mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.⁴⁷

B. Lokasi Penelitian

Guna memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan maka penelitian dilakukan di objek permasalahan di Desa Kanreapia dan Desa Tonasa, Kecamatan Tombolo Pao, Kabupaten Gowa sebagai objek tanah terlantar. Selain itu, untuk menunjang data maka peneliti juga melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan.

C. Jenis dan sumber data

Jenis dan sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian dibagi ke dalam dua jenis data, yaitu:

⁴⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Akhmad, 2010, *Dualisme penelitian Hukum : Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta. hlm. 42

1. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya.⁴⁸ Data yang penulis peroleh di lapangan melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak yang berkepentingan (*stakeholder*). Adapun pihak-pihak terkait yang memberikan data primer ini adalah Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kabupaten Gowa, Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Provinsi Sulawesi Selatan, Kepala Desa Tonasa dan Kepala Desa Kanreapia.
2. Data sekunder yaitu data yang sudah tersedia.⁴⁹ Data yang penulis peroleh secara tidak langsung seperti data dan informasi yang diperoleh dari instansi atau lembaga tempat penelitian, dan informasi dari buku-buku hukum agraria dan tanah terlantar, laporan penelitian BPN, jurnal ilmiah dan dokumen yang ada relevansinya dengan penelitian ini.

D. Teknik Pengumpulan Data

teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua yakni:

1. Teknik wawancara yaitu mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah

⁴⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2014, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Tanpa Penerbit, Yogyakarta. hlm. 16

⁴⁹*Ibid.*

disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan;

2. Teknik studi dokumen yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

E. Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikan ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar. Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai objek tanah terlantar di Kabupaten Gowa.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah di Kabupaten Gowa

Kebijakan tentang pemanfaatan penertiban tanah terlantar dan tanah kosong merupakan pelaksanaan Program Pembaruan Agraria Nasional (PPAN). Tanah terlantar menjadi salah satu bagian dari obyek yang akan didistribusi dalam kebijakan ini. Aturan hukum yang pertama kali mengatur mengenai penertiban tanah terlantar adalah Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Kemudian aturan ini ditindaklanjuti dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Namun kenyataannya, aturan-aturan tersebut tidak efektif.

Hal ini dibuktikan dengan adanya kerugian negara yang diakibatkan oleh penelantaran tanah atau tanah terlantar yang diperkirakan pada Tahun 2010 mencapai 7,3 juta Ha tanah terlantar. Adapun potensi kerugian negara akibat penelantaran tanah tersebut mencapai Rp. 54,5

Triliun pertahun. Fakta ini membuktikan bahwa penertiban tanah terlantar perlu mendapat perhatian dan penanganan yang lebih serius.⁵⁰

Tabel 1. tanah terlantar yang diinventarisir BPN Tahun 2010⁵¹

Jenis Hak	Luas hak yang di dalamnya terdapat tanah terlantar (Ha)	Tanah terindikasi terlantar (Ha)	Persentase Penelantaran (%)
Hak Guna Usaha	2.253.685	1.729.775	76,8
Hak Guna Bangunan	176.480	146.248	82,9
Hak Pakai	423.361	401.704	94,9
Hak Pengelolaan	788.809	538.304	68,4
Izin Lokasi	1.518.716	1.401.653	92,3
Penggunaan Belum Optimal		3.168.606	
Jumlah		7.386.290	

Hasil inventarisasi tanah BPN RI sampai dengan Tahun 2010 menunjukkan bahwa penelantaran tanah terjadi di atas tanah hak maupun izin yang jika ditotal luasannya sampai dengan 7.386.290 hektar (kota-desa) dengan 3,1 juta Ha tanah terdaftar setara dengan 133 kali luas Singapura, 15,32% adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah atau BUMN, sisanya oleh swasta dalam bentuk HGU (1,935 juta).⁵²

⁵⁰ Jay Waluyo, 2015, *Ini Sembilan Persoalan yang Perlu Diperhatikan dalam RUU Pertanahan*, Diakses di <http://www.jurnalparlemen.com/view/9695/ini-sembilan-persoalan-yang-perlu-diperhatikan-dalam-ruu-pertanahan.html>

⁵¹ Tim Peneliti Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2013, *Membaca Ulang Politik Dan Kebijakan Agraria*. Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta. hlm.49.

⁵² *Ibid.* hlm. 48.

Menindaklanjuti hal tersebut maka dibuatlah PP No. 11 Tahun 2010 karena PP No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang dianggap kurang efektif. Perkembangan tanah terlantar sejak dikeluarkannya PP No. 11 Tahun 2010 memperlihatkan keefektifitasannya dari perbandingan capaian kegiatan penertiban tanah terlantar dari Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2012.

Tabel 2. Capaian Kegiatan Penertiban Tanah 2011 dan 2012 oleh BPN⁵³

Nama	Tahun 2011	Tahun 2012
Penetapan Lokasi (HAT/DPAT)	929	146
Identifikasi (HAT/DPAT)	808	106
Sidang Panitia C (HAT/DPAT)	713	0
Peringatan I (HAT/DPAT)	581	5
Peringatan II (HAT/DPAT)	448	0

BPN secara resmi menyatakan bahwa di tengah-tengah banyaknya pembukaan HGU, ternyata banyak terdapat gejala penelantaran tanah oleh perusahaan. Hanya untuk Tahun 2012 saja, telah diidentifikasi 51.976 Ha tanah di Indonesia sebagai tanah terlantar.⁵⁴ BPN RI sampai dengan tahun 2013 telah menetapkan ada 80 pemegang hak yang melakukan penelantaran tanah dengan luas total 54.123,2436 Ha. Luas ini bertambah dari luas yang diperoleh Tahun 2012. Dari kedelapan puluh (80) yang telah ditetapkan tersebut, sebanyak 11 hak dengan luas tanah

⁵³ Data Direktorat PPKP-BPN RI dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, 2013, *Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria*, Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013, Jakarta. hlm. 123

⁵⁴ M. Rizal, 2013, *BPN Nyatakan 51.976 Hektar Tanah di Indonesia Sebagai Tanah Terlantar*, Diakses di <http://news.detik.com/read/2013/02/16/174657/2171970/10/bpn-nyatakan-51976-hektar-tanah-di-indonesia-sebagai-tanah-terlantar>.

34.235,3797 ha menjadi objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).⁵⁵

Salah satu kasus yang berhasil dimenangkan di Batang disebabkan adanya intervensi dari para petani dalam perkara tersebut ke majelis hakim PTUN Jakarta. Mereka didampingi oleh *Public Interest Lawyer Network* (PiINet). Secara ringkas, gambaran kasus tersebut adalah sebagai berikut. PT Perkebunan Tratak yang terletak di Desa Tumbrep, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang, menggugat BPN karena mencabut HGU perkebunannya melalui SK No : 7/PTT-HGU/BPN RI/2013 tentang Penetapan Tanah Terlantar yang berasal dari Hak Guna Usaha Nomor 1/Batang atas nama PT. Perusahaan Perkebunan Tratak terletak di Desa Tumbrep, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah. Gugatan tersebut terdaftar dengan Nomor Perkara: 25/G/2013/PTUN-Jkt. Alasan BPN adalah karena Tratak telah menelantarkan perkebunannya selama bertahun-tahun. Para petani penggarap lahan terlantar bekas perkebunan Tratak dari 4 desa sekitar perkebunan Tratak yang diwakili 13 petani penggarap tersebut, mengajukan permohonan intervensi dalam perkara tersebut ke Majelis Hakim PTUN Jakarta. Sidang pertama telah berjalan Tanggal 28 Maret 2013. Dalam sidang kedua Tanggal 11 April 2013, Majelis Hakim yang diketuai oleh Hakim Ketua Bapak Amir Fauzi, Hakim Anggota Andry

⁵⁵ Tim Peneliti Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, *Loc.Cit.*

Asani, dan Teguh Satya Bhakti mengabulkan permohonan intervensi para petani penggarap.

Para petani penggarap setempat ikut terlibat dalam Nomor Perkara: 25/G/2013/PTUN-JKT, tidak lain adalah untuk mendukung putusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tentang penetapan tanah terlantar yang berasal dari PT. Perusahaan Perkebunan Tratak Kabupaten Batang, Jawa Tengah. Melalui putusan tersebut, HGU atas nama PT Perusahaan Perkebunan Tratak tetap berstatus sebagai tanah terlantar. Penetapan tanah terlantar itu sekaligus menetapkan hapusnya hak atas tanah dan memutuskan hubungan hukum, dan tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara.⁵⁶

Pasal 14 ayat (1) poin c UUPA mengatur bahwa pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang ada didalamnya untuk keperluan pusat-pusat penghidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, kesejahteraan dan lain-lain. Dalam penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar terdapat Pasal 15 PP No 11 Tahun 2010 yang mengatur bahwa luas tanah terlantar dapat didayagunakan untuk pelaksanaan reforma agraria (redistribusi), program strategis negara (penciptaan lahan pangan, energi, dan perumahan rakyat), dan cadangan negara lainnya (kepentingan

⁵⁶ Rahma dan Malik, 2013, *Penetapan tanah terlantar digugat*. Diakses di <http://huma.or.id/pembaruan-hukum-dan-resolusi-konflik/penetapan-tanah-terlantar-digugat.html>

pemerintah, pertahanan dan keamanan, serta relokasi bencana alam). Pendayagunaan tanah terlantar ternyata belum dapat didayagunakan secara maksimal dikarenakan adanya anggapan belum efektifnya aturan hukum dalam pendayagunaan tanah terlantar. Selain itu ada pula anggapan bahwa penertiban tanah terlantar saat ini dalam skala yang masih terbatas.

Masalah tanah adalah komponen penting dalam kegiatan ekonomi rakyat. Tanah harus selalu produktif mengingat suasana agraris dan sistem penguasaan tanah yang kurang adil bagi petani hingga saat ini tidak ada jaminan tanah selalu produktif. Inilah salah satu politik dasar keagrarian baru yang menyebutkan bahwa tanah untuk petani (*land to the tiller*) artinya tanah untuk mereka yang memproduksi. Ini termaksud pemegang HGU yang memanfaatkan dan mengelola tanah sesuai dengan peruntukannya demi kesejahteraan pemegang haknya dan masyarakat sekitar.⁵⁷ Pasal 6 UUPA juga menjadi etik pembatas bahwa penguasaan dan pemilikan hak atas tanah berikut pengerjaannya harus dimanfaatkan dan termanfaatkan untuk keadilan dan kemakmuran bersama. Hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang melainkan juga kewajiban untuk memakai, mengusahakan, dan memanfaatkannya.⁵⁸

Fenomena tanah terlantar juga terjadi di Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan. Secara geografis Kabupaten Gowa berbatasan dengan

⁵⁷ Abrar saleng , 2013. Kapita Selekta Hukum Sumber Daya Alam, Membumi Publishing, Makassar. hlm. 129

⁵⁸ Boedi Harsono, *Loc.cit.* hlm. 298.

7 kabupaten/kota lain. Sebelah utara berbatasan dengan Kota Makassar dan Kabupaten Maros. Di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Sinjai, Bulukumba dan Bantaeng. Di sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Takalar dan Jenepono sedangkan di bagian barat berbatasan dengan Kota Makassar dan Takalar.⁵⁹ Khusus di wilayah timur Kabupaten Gowa didominasi oleh daerah dataran tinggi yang berada di lereng Gunung Bawakaraeng. Daerah ini sangat potensial untuk melakukan industri agribisnis.

Wilayah timur Kabupaten Gowa khususnya Kecamatan Parangloe, Kecamatan Tinggimoncong dan Kecamatan Tombolo Pao berada pada ketinggian rata-rata diatas 1000 meter diatas permukaan laut. Wilayah timur Kabupaten Gowa ini merupakan daerah perkebunan sejak masa Hindia Belanda dan berlanjut hingga sekarang dengan banyaknya perkebunan yang dikelola oleh petani perorangan maupun perusahaan-perusahaan perkebunan.

Salah satu komoditas yang sangat diperhitungkan dan merupakan tanaman endemik dan khas Kecamatan Tinggimoncong adalah markisa (*Fassifora sp*). Desa Kanreapia dan Desa Tonasa Kecamatan Tinggimoncong⁶⁰ merupakan desa sentra penghasil markisa di Kabupaten

⁵⁹ Pemerintah Kabupaten Gowa, 2014, Kondisi Geografis Kabupaten Gowa, Diakses di <http://gowakab.go.id/profile>

⁶⁰ Pada tahun 1997 kecamatan Tinggimoncong telah terjadi pemekaran menjadi Kecamatan Tinggimoncong, Kecamatan Parangloe dan Kecamatan Tombolo Pao. Objek tanah terlantar sekarang berada pada Kecamatan Tombolo Pao. Namun dalam skripsi ini akan tetap menggunakan Kecamatan Tinggimoncong sebagai lokasi kedua objek tanah terlantar.

Gowa. Nilai ekonomi yang tinggi pada masa lalu menyebabkan berdirinya sebuah Perseroan Terbatas (PT) bernama PT Markisa Segar untuk mengembangkan perkebunan dan pengolahan markisa. Masuknya PT Markisa Segar membuat PT Markisa Segar bermohon kepada BPN Kabupaten Gowa untuk diberikan Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan. Pemberian HGU diberikan sejak tanggal 18 Juni 1988.

BPN Gowa memberikan 2 bidang lahan di Kecamatan Tinggimoncong. Bidang tanah pertama seluas 109,7718 Ha terletak di Desa Tonasa, Kecamatan Tinggimoncong, Kabupaten Gowa. Bidang tanah pertama dikhususkan sebagai pabrik pengolahan markisa, laboratorium, kantor manajemen dan operasional PT Markisa Segar serta kebun pembibitan buah markisa. Bidang tanah kedua PT. Markisa Segar memiliki luas 111, 2529 Ha dan terletak di Desa Kanreapia, Kecamatan Tinggimoncong, Kabupaten Gowa. Bidang tanah ini digunakan sebagai lahan utama pembibitan markisa, satu buah gudang alat-alat kerja dan kantor pelayanan karyawan.⁶¹

Pengelolaan PT Markisa Segar Seiring berjalannya waktu perlahan-lahan menurun. Ini diawali pada tahun 1992 yaitu lahan PT Markisa Segar yang semula diperuntukkan guna perkebunan markisa beralih ke PT Gemari yang mengusahakan bawang putih. Pada tahun 1993, PT Gemari juga mengalami penurunan kegiatan hingga benar-benar terhenti. Praktis

⁶¹ Hasil pra-penelitian dan penelitian pada objek tanah terlantar di Desa Kanreapia dan Desa Tonasa, Kecamatan Tinggimoncong Kabupaten Gowa tanggal 22 Desember 2014 dan 4 April 2015.

semenjak tahun 1993 kegiatan pengelolaan dan produksi perkebunan baik markisa maupun bawang putih tidak maksimal lagi. Pada tahun 1996, warga secara sembunyi-sembunyi mulai menanam lahan PT Markisa Segar di Desa Kanreapia dengan tanaman-tanaman sayur-mayur dan tanaman semusim lainnya.⁶²

Hal yang berbeda terjadi terhadap lahan PT Markisa Segar di Desa Tonasa. Pada masa krisis moneter operasional PT Markisa Segar perlahan-lahan mulai menurun hingga pada Tahun 2002 berhenti sama sekali. Sebelum berakhirnya operasi PT. Markisa Segar terdapat perjanjian antara warga Desa Tonasa dengan pihak PT. Markisa Segar untuk mengolah sebagian lahan PT. Markisa Segar di Desa Tonasa yang belum digunakan.⁶³ Seiring berjalannya waktu PT Markisa Segar akhirnya tidak beroperasi lagi dan saat itulah masyarakat melakukan okupasi terhadap bidang-bidang tanah PT. Markisa Segar. Tidak beroperasinya PT. Markisa Segar juga mengakibatkan lahan-lahan yang diperuntukkan sebagai lahan pembibitan markisa dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar karena penggunaannya sudah tidak sesuai dengan peruntukkan, sifat dan keadaan tanah tersebut.

Pejabat BPN Kabupaten Gowa bersama Pejabat Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan melihat fenomena tersebut dalam hasil inventarisasi pada Juni 2010 melakukan prosedur penertiban dan

⁶² Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Kanreapia tanggal 5 April 2015.

⁶³ Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Tonasa tanggal 4 April 2015.

penetapan tanah terlantar terhadap objek tanah yang dikuasai oleh PT Markisa Segar berdasarkan HGU Perkebunan. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Kepala (Perka) BPN No.4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor No.4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar mengatur bahwa penetapan suatu tanah yang diindikasikan sebagai tanah terlantar untuk ditetapkan menjadi tanah terlantar dilakukan melalui tahapan-tahapan meliputi:

1. Inventarisasi Tanah Hak atau Dasar Penguasaan Atas Tanah yang Terindikasi Terlantar

Pasal 4 Perka BPN No.4 Tahun 2010 *Jo.* Perka BPN No.9 Tahun 2011 mengatur bahwa Pada tahap ini Kepala Kantor Wilayah BPN akan melakukan inventarisasi tanah terhadap tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar. Inventarisasi tersebut dilakukan berdasarkan informasi mengenai adanya tanah terlantar yang dapat diperoleh dari beberapa sumber dari hasil pemantauan lapangan oleh kantor wilayah atau kantor pertanahan, laporan dinas/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 inventarisasi tanah yang terindikasi sebagai tanah

terlantar tersebut dilaksanakan melalui melalui 3 tahapan kegiatan melalui:

- a) Pengumpulan data mengenai tanah yang terindikasi terlantar, dimana dalam tahap ini Kantor Wilayah BPN akan mengumpulkan data-data tekstual atas tanah yang diindikasikan terlantar yaitu meliputi nama dan alamat pemegang hak, tanggal pemberian hak, letak dan luas tanah, penggunaan tanah, luas tanah yang diindikasikan terlantar serta berakhirnya sertifikat tanah. Selain itu juga akan dikumpulkan data yang bersifat spasial yaitu berupa peta yang dilengkapi dengan koordinat posisi bidang tanah yang terindikasi tanah terlantar;
- b) Pengelompokan data tanah yang terindikasi terlantar, pada tahap ini kepala kantor pertanahan wilayah akan mengelompokkan data tanah yang diindikasikan sebagai tanah terlantar yang didapatkan tersebut berdasarkan wilayah kabupaten/kota dan jenis hak/dasar penguasaannya;
- c) Pengadministrasian data hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar setelah data dikelompokkan maka data-data hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar tersebut akan ditertibkan administrasikan untuk keperluan pelaporan, bahan analisis dan penentuan tindakan selanjutnya

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan melalui bidang pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat pada Juni 2010 melakukan inventarisasi secara masif terhadap keberadaan tanah terlantar. Hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan ditemukannya 33 daftar penyebaran lokasi HGU yang terindikasi terlantar di Provinsi Sulawesi Selatan. Salah satunya adalah PT Markisa Segar. Hasil inventarisasi tersebut ditemukan bahwa di Kabupaten Gowa tepatnya di Desa Kanreapia dan Desa Tonasa Kecamatan Tinggimoncong, dengan kepemilikan HGU berada pada PT. Markisa Segar berdasarkan SK. Mendagri No. 11/HGU/1988 dengan peruntukkan perkebunan markisa. Adapun luas lahan yaitu 221,0247 Ha dan tidak ada pemanfaatan sama sekali atas lahan HGU tersebut dari pemegang hak. Penggunaan tanah saat ini ialah sebagian dibiarkan ditumbuhi alang-alang dan sebagian lagi ditanami warga sekitar dengan tanaman sayur-sayuran dan tanaman lain yang masa panennya berumur pendek.

Tabel 3. Daftar penyebaran HGU yang terindikasi terlantar di Sulawesi Selatan⁶⁴

No	Kabupa Ten	Lokasi Desa	Pemilik HGU	Nomor SK	Peruntukkan	Luas (Ha)	Pemanfaatan		Penggunaan Tanah saat ini
							Sudah (Ha)	Belum (Ha)	
1	Gowa	Tonasa, Kanrea Pia	PT. Markisa Segar	SK. Mendagri 11/HGU/1988	Perkebunan Markisa	121,43	0	121,43	--

⁶⁴ Data telah diolah dari hasil inventarisasi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat BPN Sulawesi Selatan Juni Tahun 2010

2	Gowa	Pabbe Tengan	PT. Polleko Jagung Indonesia	SK. Menteri PMDN No. 40/HGU/DA/1976	Perkebunan	69	0	69	-
3	Bulukumba	Borong Rappa	PT. Sulawesi	Sk. Mendagri SK 14/HGU/DA/1974	Perkebunan	410	0	410	-
4	Enrekang	Batumila, Bangkala	PT. Enkadeli	SK. Mendagri PMDM No. 26/HGU/DA/1970	Peternakan	465	390	75	Alang-Alang
5	Enrekang	Patton don Salu	PT. Mamase	SK No. 43/HGU/DA/88	Peternakan	298	0	298	Alang-Alang
6	Enrekang	Batumi La	PT. Global Agro Synergy	SK No. 9/HGU/BPN/2001	Perkebunan	805,067	0	805,067	Alang-Alang
7	Kota Palopo	Battang	PT. Hasil Bumi Indonesia	SK Mendagri 09/HGU/DA/1972	Perkebunan	495	100	395	-
8	Luwu Timur	Teromu	PT. Sindoka	SK. Mendagri 03/HGU/DA/1987	Kelapa Hibrida	3509	1892	1616	Coklat, Kelapa Hibrida
9	Luwu Timur	Lakawali	PT. Tansa Trisna	SK MNA Ka BPN No. 22/HGU/BPN/92	Tambak	200	100	100	Tambak
10	Luwu Timur	Tampina	PT. Jaya Trading	SK. Mendagri 30/HGU/DA/75	Perkebunan Teh	1500	0	1500	Coklat
11	Luwu Utara	Lodang, Taloto, Padang Raya	PT. Sekojaya Plantation	SK. MNA Ka BPN No. 02/HGU/BPN/96	Perkebunan	23768	0	23768	Rumput, alang belukar
12	Maros	Batu Putih	PT. Matraco	SK. Mendagri No. 19/HGU/DA/1972	Perkebunan	200	0	200	-
13	Pinrang	Buttu Sawe	PT. Malimpung Live stock	SK. Mendagri No. 53/HGU/DA/75	Perkebunan	300	0	300	Alang-alang, coklat
14	Pinrang	Alitta	PT. Pambalan	SK. Mendagri No. 11/HGU/DA/72	Peternakan	62	32	30	Coklat, Jam mete
15	Pinrang	Tellumpanua	PT. Hayam Wuruk	SK. Mendagri No. 72/HGU/DA/79	Perternakan	314	200	114	-

16	Pinrang	Rajang, Karian Go	PT Ebar Jaya	SK. Mendagri No. 54/HGU/DA/80	Perkebunan	95	0	95	-
17	Sidrap	Bilokka	PT Syukur Takwa	SK. Mendagri No. 55/HGU/DA/1976	Pertanian	230	0	230	-
18	Soppeng	Sering	PT Sering Jaya	SK. Mendagri No. 22/HGU/DA/77	Perkebunan	720	0	720	Coklat, ilang
19	Soppeng	Patam Panua	CV. Coppo Bina Atakka	SK. Mendagri No. 77/HGU/DA/88	Perternakan	510,906	0	510,906	Rumput, ilang
20	Tanah Toraja	Awan, Pangala	PT. Meloala	SK. Kepala BPN No. 06/HGU/BPN/89	Perkebunan	887,50	200	687,50	Kopi
21	Tanah Toraja	Bittuang, Awan	PT Sulotco Jaya Abadi	SK. Kepala BPN No. 07/HGU/BPN/88	Perkebunan	1199,36	1031,46	167,90	Kopi
22	Tanah Toraja	Awan	PT Bumi Lion Kencana	SK. MNA Kepala BPN No. 28/HGU/BPN/95	Perkebunan	364,28	291,42	72,86	Kopi
23	Tanah Toraja	Tiro Manda	PT Santung Matra Toraja	SK. Kanwil BPN Sul-Sel No. 540.1/128/02/53.09/96	Perkebunan	51	10,2	40,8	Kopi
24	Tanah Toraja	Kurra	PT Permata Allo	SK. MNA Kepala BPN No. 57/HGU/BPN/95	Perkebunan	671,19	349,25	321,94	Kopi
25	Tanah Toraja	Palesan	PT. Marante Jaya Abadi	SK. Kepala BPN No. 04/HGU/BPN/93	Perkebunan	177,41	133,06	44,35	Kopi
26	Tanah Toraja	Barupu	PT Aroma Kopi Toraja	SK. MNA Kepala BPN No. 31/HGU/BPN/94	Perkebunan	1924,39	1529,51	394,88	Kopi
27	Tanah Toraja	Sarambu, Sapan, Uluvalu	PT Umaka Lestari	SK. Kepala BPN No. 06/HGU/BPN/89	Perkebunan	706	0	706	Kopi
28	Tanah Toraja	Awan	PT Bina Produksi Meloala	SK. Kepala BPN No. 10/HGU/BPN/89	Perkebunan	500,91	0	500,91	Kopi
29	Tanah Toraja	Awan	PT. Meloala	SK. Kepala BPN No. 66/HGU/BPN/89	Perkebunan	597,95	0	597,95	Kopi

30	Tanah Toraja	Awan	PT. Daria Tora Bika	SK. Kepala BPN No. 07/HGU/BPN/1989	Perkebunan	695,67	0	695,67	Kopi
31	Wajo	Sakkoli	PT Rahing Kolam pu	SK. Mendagri 03/HGU/DA/70	Perkebunan	564,3	0	564,3	Rumput, ilalang, kebun.
32	Wajo	Lalliseng	PT Poleko Jaya Agung	SK. Mendagri 06/HGU/DA/69	Perkebunan	2064	0	2064	Rumput, ilalang, kebun
33	Wajo	Wana, Lalliseng	PT Sampo rennu	SK. Mendagri 01/HGU/DA/71	Perkebunan	500	0	500	Rumput, ilalang, kebun.
Jumlah						44977,19	6258,76	38717,43	

BPN Provinsi Sulawesi Selatan melalui Kepala Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat 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 terlantar dan khususnya kegiatan inventarisasi tanah terlantar menjadi lebih sistematis dan terstruktur. Dibandingkan dengan PP 36 Tahun 1998 yang hanya merupakan teguran dan pembinaan tanpa tindakan tegas agar tidak menelantarkan tanah pada pemegang hak. Setelah diadakan inventarisasi tanah terlantar secara nasional pada Juni Tahun 2010 maka BPN Provinsi Sulawesi Selatan melakukan pemantauan kepada lokasi yang terindikasi dan penetapan tanah terlantar secara berkelanjutan. BPN selalu melakukan evaluasi setiap 6 bulan

sekali sejak dikeluarkan HGU kepada badan hukum yang bersangkutan.⁶⁵ Selain itu menurut Kepala Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kabupaten Gowa, inventarisasi dan pemeliharaan data tanah terlantar juga dilakukan apabila BPN melaksanakan tugas pada daerah kelurahan/desa dan kecamatan tempat kepemilikan HGU secara situasional.⁶⁶

2. Identifikasi dan Penelitian Tanah Terindikasi Terlantar

Data-data tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar apabila telah didapatkan akan ditindaklanjuti dengan identifikasi dan penelitian aspek administrasi dan penelitian lapangan. Pada tahap ini, 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 tersebut di atas untuk menyusun dan menetapkan target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi terlantar. Untuk menetapkan target yang bersangkutan, Kepala Kantor Wilayah akan menyiapkan data dan 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 dan informasi tersebut akan meliputi beberapa kegiatan yaitu:

⁶⁵ Hasil Wawancara dengan Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Provinsi Sulawesi Selatan tanggal 22 Maret 2015.

⁶⁶ Hasil Wawancara dengan Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kabupaten Gowa tanggal 9 April 2015.

- a) Verifikasi data fisik dan data yuridis meliputi jenis hak dan letak tanah;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Melaksanakan pemeriksaan fisik berupa letak batas, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi yang ada;
- e) Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik;
- f) 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;
- g) Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian;

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 setelah data hasil identifikasi dan penelitian di atas dinilai cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban, maka Kepala Kantor Wilayah akan membentuk Panitia C yang terdiri dari unsur kantor wilayah, kantor pertanahan, pemerintah daerah, dan instansi yang berkaitan dengan peruntukan tanah yang bersangkutan. Panitia C ini pada dasarnya adalah pihak yang akan secara langsung berkomunikasi 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 yang dimaksud dalam Pasal 9 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 dalam proses penetapan tanah terlantar PT Markisa Segar terdiri atas:

Ketua Panitia: Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sulawesi Selatan

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

Anggota : Sekretaris Daerah Kabupaten Gowa

Kepala Dinas Perkebunan Provinsi Sulawesi Selatan

Kepala Dinas Perkebunan & Kehutanan Kabupaten
Gowa

Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa

Pasal 10 ayat (2) dan ayat (3) Perka BPN No. 4 / 2010 Jo. Perkaban No. 9 Tahun 2011 untuk membantu Panitia C sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) Perka BPN No. 4 / 2010 Jo. Perkaban No. 9 Tahun 2011, kepala kantor wilayah membentuk sekretariat. Dalam hal penertiban tanah terlantar PT Markisa Segar, maka Kantor BPN Kabupaten Gowa menjadi sekretariat Panitia C.⁶⁷ Sekretariat Panitia C membantu menyiapkan semua data yang diperlukan dan membuat resume permasalahan tanah yang terindikasi terlantar dan menjalankan tugas administrasi kesekretariatan.

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 terlantar yaitu sebagai berikut:

- a) Melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis;
- b) Mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana,

⁶⁷ Hasil Pra-Penelitian Pada Kantor BPN Kabupaten Gowa Tanggal 22 Desember 2014

dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak;

- c) Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, dan pemegang hak dan pihak lain harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan;
- d) Melaksanakan pemeriksaan fisik dengan menggunakan teknologi yang ada;
- e) Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan;
- f) Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar;
- g) Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian;
- h) Melaksanakan sidang panitia untuk membahas dan memberikan saran pertimbangan kepada Kepala Kantor Wilayah dalam rangka tindakan penertiban tanah terlantar; dan
- i) Membuat dan menandatangani Berita Acara berdasarkan format lampiran 4.

Adapun verifikasi fisik dan verifikasi yuridis terhadap kedua bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut:⁶⁸

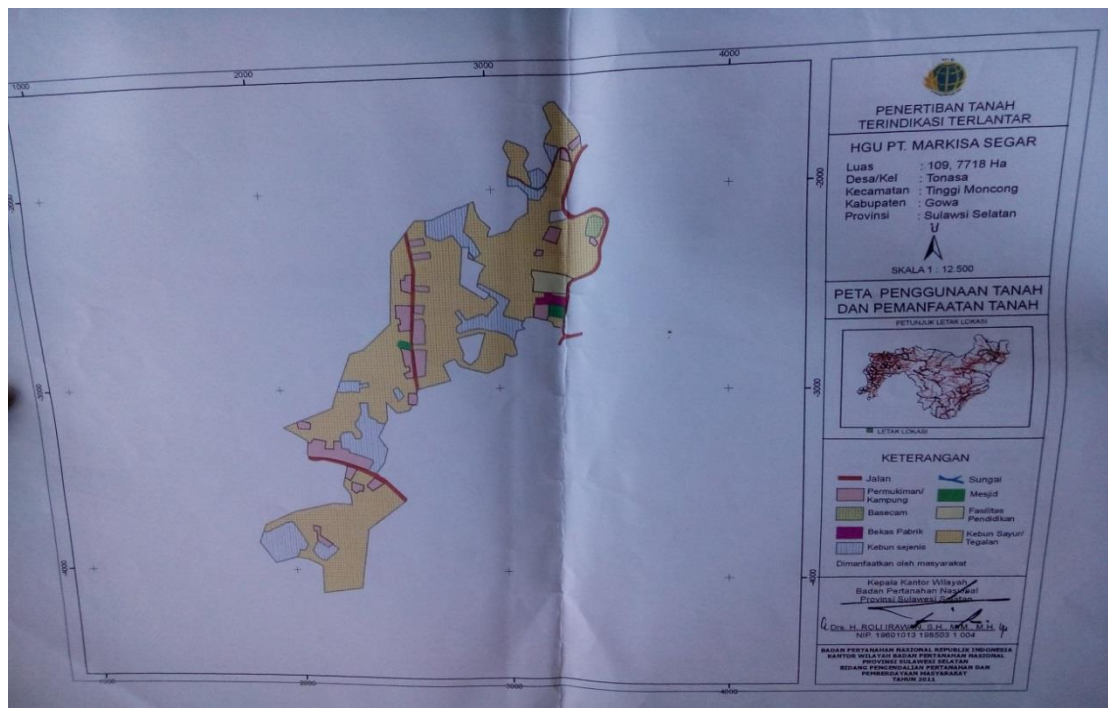
Bidang 1 Desa Tonasa

- 1) Nama Pemegang Hak : PT Markisa Segar

⁶⁸ Data diolah dan diperoleh setelah melakukan pra-penelitian dan penelitian pada kantor BPN Kabupaten Gowa dan Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan.

- 2) Tanggal / No. Sk Hak : 18-06-1988. SK Mendagri No.11/HGU/88.
- 3) Lokasi : Desa Tonasa Kecamatan Tinggimoncong
- 4) Luas : 109.7718 Ha atau 1.097.718 M²
- 5) Tanggal Berakhir : 31-12-2013
- 6) No./Tgl Sertifikat : Tanggal 20-06-1988 No. 01
- 7) Gambar Situasi : No.221/1988
- 8) Peruntukkan Tanah : Perkebunan
- 9) Penggunaan saat ini : alang-alang
- 10) Pemanfaatan : 0 M²

Gambar 1. Peta Penggunaan Tanah dan Pemanfaatan Tanah HGU PT. Markisa Segar di Desa Tonasa Kecamatan Tinggimoncong.



Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan bersama BPN Kabupaten

Gowa dalam laporan hasil identifikasi dan penelitian penertiban tanah

terindikasi tanah terlantar PT. Markisa Segar di Desa Tonasa merinci sebagai berikut:⁶⁹

1) Aspek Administrasi

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 dan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 disebutkan bahwa obyek penertiban tanah terlantar adalah tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan atau yang telah mempunyai dasar penguasaan lainnya, yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

PT. Markisa Segar berdasarkan data yang ada berada di Desa Tonasa Kecamatan Tombolo Pao (dahulu Tinggimoncong), Kabupaten Gowa, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11/HGU/DA/1988 Tanggal 18 Juni 1988, dengan luas 221,0247 Ha, sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1 tanggal 20 Juli 1988 dengan luas 109,7718 Ha dan diperuntukkan untuk kegiatan perkebunan markisa.

2) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilaksanakan pada tanggal 14 Maret 2011 sampai dengan tanggal 17 Maret 2011. Hasil penelitian lapangan

⁶⁹ Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kanwil BPN Sulawesi Selatan, 2011, *Laporan Hasil Identifikasi dan Penelitian Penertiban Tanah Terindikasi Terlantar PT. Markisa Segar HGU No 11/HGU/1988 di Kabupaten Gowa*, Tanpa Penerbit, Makassar.

menunjukkan bahwa areal lokasi PT. Markisa Segar yang seluas 109,7718 Ha tidak digunakan sebagaimana peruntukannya, melainkan sudah diokupasi oleh masyarakat bahkan mereka yang pernah menjadi pekerja dan karyawan di perusahaan tersebut. Sehingga dapat dikategorikan PT. Markisa Segar telah menelantarkan sebagian besar HGU sebelum berakhir tanggal 31 Desember 2013.

3) Data tekstual

Dari hasil pengolahan data identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh tim Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, maka diperoleh data-data sebagai berikut:

- a) Bahwa PT. Markisa Segar adalah badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas berkedudukan di Makassar (dahulu Ujung Pandang) dengan penguasaan tanah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, sertifikat HGU Nomor 01/Tonasa tanggal 20 Juli 1988 dan akan berakhir haknya tanggal 31 Desember 2013.
- b) Bahwa keadaan tanah di areal HGU PT. Markisa Segar sampai saat ini tidak dilihat/dijumpai tanaman markisa yang sesuai dengan peruntukannya.

c) Bahwa areal HGU seluas 109, 7718 Ha sebagian besar sudah diokupasi oleh masyarakat untuk bercocok tanam dan sebagian sudah ditumbuhi alang-alang dan rumput, sehingga dapat dikategorikan bahwa pemegang HGU PT. Markisa Segar telah menelantarkan keseluruhan tanahnya.

4) Data Spasial

Bahwa berdasarkan data yang ada, PT. Markisa Segar diberikan hak atas tanah seluas 109,7718 Ha dengan gambar situasi Nomor 221/1988 tanggal 16 Juli 1988. Identifikasi dan penelitian yang dilakukan, disertai peta-peta yang mendukung guna melakukan plotting terhadap penguasaan dan pemanfaatan bidang tanah HGU PT. Markisa Segar sebagaimana surat keputusan menteri dalam negeri yang diperolehnya dan tidak sesuai peruntukkan tanahnya untuk perkebunan markisa.

5) Analisa Data

Bahwa PT. Markisa Segar yang telah diberikan HGU berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, Sertipikat HGU Nomor 1/ Kanreapia tanggal 20 Juli 1988 dengan luas 109,7718 Ha. Awalnya diberikan HGU tidak memanfaatkan secara keseluruhan dan menyebabkan tanah tersebut tidak lagi dikelola dengan baik dan dibiarkan terlantar. Bahwa keseluruhan bidang tanah HGU PT. Markisa Segar seluas 109,7718 Ha pada saat identifikasi dan penelitian dilaksanakan

oleh tim Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa, bidang tanah tersebut dalam keadaan dikuasai/digarap oleh masyarakat dengan penggunaan tanaman hortikultura dan sayur-sayuran dan sebagian lahan sudah ditumbuhi alang-alang dan rumput sebanyak 70 kepala keluarga.

Bahwa didalam areal tersebut terdapat bekas pabrik, gudang, bangkai kendaraan dan rumah masyarakat dan sama sekali tidak ada tanaman markisa.

Bahwa pihak PT. Markisa Segar tidak memanfaatkan dan mempergunakan lahan secara optimal berdasarkan perolehan HGU, dengan demikian membuktikan bahwa tidak ada keseriusan pihak perseroan sebagai pemegang hak dalam mengelola bidang usaha perkebunan markisa sebagaimana pemberian HGU yang diperolehnya sesuai dengan peruntukkan tanahnya berdasarkan Surat Keputusan HGU yang diterimanya dari pemerintah.

6) Kesimpulan

Bahwa hasil identifikasi dan penelitian yang dilakukan terhadap hak atas tanah PT. Markisa segar oleh tim Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa yaitu bahwa perusahaan pemegang hak tidak mengelola dan memanfaatkan bidang tanah haknya

secara maksimal dan optimal, sehingga diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a) Bahwa tanah Hak Guna Usaha PT. Markisa Segar berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11/HGU/1988 Tanggal 18 Juni 1988 dengan luas 221,0247 Ha, sertipikat HGU Nomor 1/Tonasa 1988 tanggal 20 Juli 1988 tidak dikelola sesuai dengan peruntukkan yang diberikannya untuk usaha perkebunan markisa sehingga perlu ditegaskan bahwa keseluruhan tanahnya sebagai tanah yang terindikasi terlantar
- b) Bahwa pemegang hak PT. Markisa Segar mengambil Hak Tanggungan pada Bank Pembangunan Indonesia di Jakarta berdasarkan Hipotik I Akta Hipotik Nomor 71/GW/X/1989 tanggal 9 Oktober 1989 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dorcas Latanna, S.H. nilai Hak Tanggungan tidak tertera pada hak tanggungan.
- c) Bahwa berhubung tanah tersebut sebagian telah ditanami oleh masyarakat (okupasi masyarakat) sebanyak 70 kepala keluarga seluas \pm 89,7718 Ha dengan penguasaan penggarapan rata-rata diatas 10 tahun dan sebagian dimanfaatkan tidak sesuai dengan peruntukkannya dimana di dalam areal tersebut terdapat sisa pabrik, gudang, bangkai kendaraan, dan rumah masyarakat seluas \pm 20 Ha,

sehingga perlu pengaturan, peruntukkan, penguasaan dan pemilikannya untuk dipertimbangkan pendaagunaannya dalam rangka kepentingan masyarakat dan negara sesuai program reforma agraria, program strategi negara, cadangan negara lainnya ataupun program pemerintah lainnya.

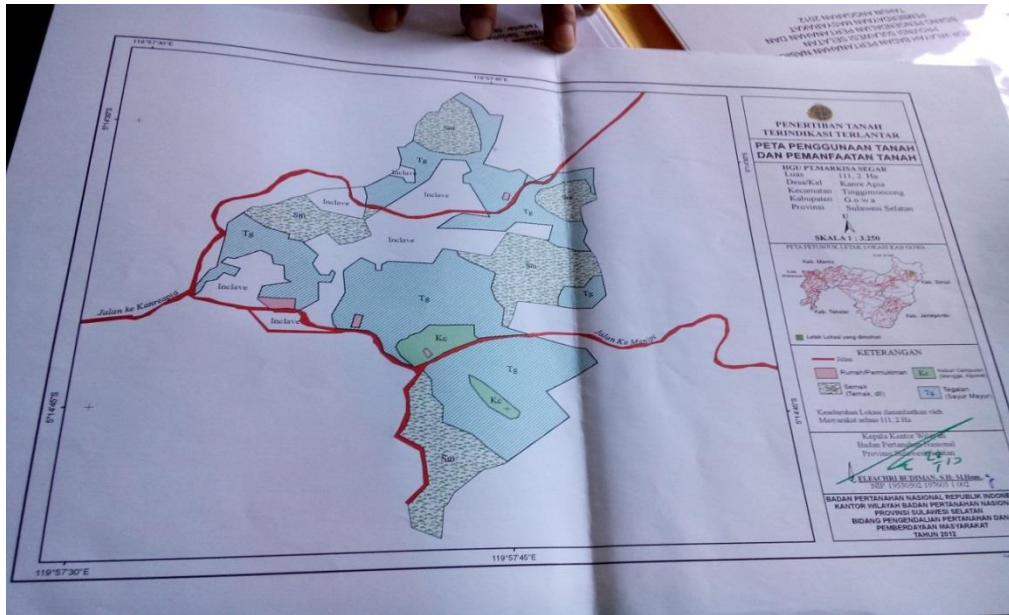
- d) Bahwa sehubungan dengan poin 1,2 dan 3 tersebut, maka PT. Markisa Segar memenuhi kriteria sebagai tanah terindikasi terlantar sebagaimana PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendaagunaan Tanah Terlantar serta Perka BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar , untuk diusulkan sebagai tanah terlantar.

Bidang 2 Desa Kanreapia

- 1) Nama Pemegang Hak : PT Markisa Segar
- 2) Tanggal / No. SK Hak : 18-06-1988. SK Mendagri No.11/HGU/88.
- 3) Lokasi : Desa Kanreapia Kecamatan Tinggimoncong
- 4) Luas : 111.2 Ha
- 5) Tanggal Berakhir : 31-12-2013
- 6) No./Tgl Sertifikat : No. 01 Tanggal 20-07-1988
- 7) Gambar Situasi : 220/1998
- 8) Peruntukkan Tanah : Perkebunan
- 9) Penggunaan saat ini : alang-alang

10)Pemanfaatan : 0 M²

Gambar 2. Peta Penggunaan Tanah dan Pemanfaatan Tanah HGU PT. Markisa Segar di Desa Kanreapia Kecamatan Tinggimoncong.



Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan Bersama BPN Kabupaten Gowa dalam laporan hasil identifikasi dan penelitian penertiban tanah terindikasi tanah terlantar PT. Markisa Segar di Desa Kanreapia merinci Identifikasi dan Penelitian sebagai berikut:⁷⁰

1) Aspek Administrasi

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Dan Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 disebutkan bahwa obyek penertiban tanah terlantar adalah tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan atau yang telah mempunyai dasar penguasaan lainnya, yang tidak diusahakan,

⁷⁰ Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kanwil BPN Sulawesi Selatan, 2012, *Laporan Hasil Identifikasi dan Penelitian Penertiban Tanah Terindikasi Terlantar PT. Markisa Segar Kabupaten Gowa*, Tanpa Penerbit, Makassar.

tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

PT. Markisa Segar berdasarkan data yang ada berada di Desa Kanreapia dan Desa Bularomang Kecamatan Tombolo Pao (dahulu Tinggimoncong), Kabupaten Gowa, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11/HGU/1988 Tanggal 18 Juni 1988, Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Kanreapia tanggal 20 Juli 1988 yang berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2013 dengan luas 111,2 Ha dan diperuntukkan untuk kegiatan perkebunan markisa.

2) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilaksanakan pada tanggal 30 April 2012 sampai dengan tanggal 2 Mei 2012. Hasil penelitian lapangan menunjukkan bahwa areal lokasi PT. Markisa Segar seluas 111,2 Ha sekarang masih dikuasai oleh pemegang hak dan tidak digunakan sebagaimana peruntukannya, sehingga dapat dikategorikan PT. Markisa Segar telah menelantarkan keseluruhan hak atas bidang tanahnya sebelum berakhir haknya tanggal 31 Desember 2013.

3) Data tekstual

Dari hasil pengolahan data identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh tim Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, maka diperoleh data-data sebagai berikut:

- a) Bahwa PT. Markisa Segar adalah badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas berkedudukan di Makassar (dahulu Ujung Pandang) dengan penguasaan tanah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, Sertifikat HGU Nomor 01/Kanreapia tanggal 20 Juli 1988 dan akan berakhir haknya tanggal 31 Desember 2013.
- b) Bahwa keadaan tanah di areal HGU PT. Markisa Segar sampai saat ini tidak dilihat/dijumpai tanaman markisa yang sesuai dengan peruntukannya.
- c) Bahwa areal HGU seluas 111, 2 Ha tidak dikelola dan dimanfaatkan sebagaimana yang diberikan kepadanya, sehingga dapat dikategorikan bahwa Pemegang Hak PT. Markisa Segar telah menelantarkan keseluruhan tanahnya.

4) Data Spasial

Bahwa berdasarkan data yang ada pada saat identifikasi dan penelitian yang dilakukan, PT. Markisa Segar diberikan hak atas tanah seluas 111,2 Ha sesuai dengan gambar situasi Nomor 220/1988 tanggal 16 Juli 1988, disertai Peta Bidang Tanah HGU PT. Markisa Segar sebagaimana Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri yang dimaksud.

5) Analisa Data

Bahwa PT. Markisa Segar yang telah diberikan hak berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, Sertipikat HGU Nomor 1/ Kanreapia tanggal 20 Juli 1988 dengan luas 111,2 Ha. Sebelum berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2013 tidak memanfaatkan secara keseluruhan dan menyebabkan tanah tersebut tidak lagi dikelola dengan baik atau dibiarkan dilerantarkan.

Bahwa keseluruhan bidang tanah HGU PT. Markisa Segar seluas 111,2 Ha pada saat identifikasi dan penelitian dilaksanakan oleh tim Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Gowa, keseluruhan bidang tanah tersebut dengan luas 111,2 Ha dikelola tidak sesuai dengan peruntukannya atau dibiarkan terlantar.

Bahwa pihak PT. Markisa Segar sebelum berakhir haknya tidak memanfaatkan dan mempergunakan lahan secara optimal, dengan demikian membuktikan bahwa tidak ada keseriusan pihak perseroan sebagai pemegang hak dalam mengelola bidang usaha perkebunan markisa sebagaimana pemberian haknya yang diperoleh sesuai dengan peruntukkan haknya.

6) Kesimpulan

Bahwa hasil identifikasi dan penelitian yang dilakukan terhadap hak atas tanah PT. Markisa Segar oleh tim Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa yaitu bahwa perusahaan pemegang hak sebelum berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2013 tidak mengelola dan memanfaatkan bidang tanah haknya secara maksimal dan optimal, sehingga diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a) Bahwa tanah Hak Guna Usaha PT. Markisa Segar berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11/HGU/1988 Tanggal 18 Juni 1988, Sertipikat HGU Nomor 1/Kanreapia tanggal 20 Juli 1988 seluas 111,2 Ha tidak dikelola sesuai dengan peruntukkan yang diberikannya untuk usaha perkebunan markisa sehingga perlu ditegaskan bahwa keseluruhan tanahnya sebagai tanah yang terindikasi terlantar.
- b) Bahwa berhubung tanah tersebut seluas 111,2 Ha secara keseluruhan tidak dikelola secara peruntukkannya sebelum berakhir haknya, sehingga perlu pengaturan, peruntukkan, penguasaan, dan pemilikannya untuk dipertimbangkan pendaayagunaannya dalam rangka kepentingan masyarakat dan negara sesuai program reforma agraria, Program strategi negara, cadangan negara lainnya ataupun program pemerintah lainnya.

- c) Bahwa sehubungan dengan poin 1 dan 2 tersebut, maka PT. Markisa Segar memenuhi kriteria sebagai tanah terindikasi terlantar sebagaimana PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar serta Perka BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar , untuk diusulkan sebagai tanah terlantar.

Pasal 13 Perka BPN No. 4 Tahun 2010 Jo. Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa terhadap hasil penelitian dan identifikasi tersebut, Panitia C akan menyampaikan laporan akhir serta Berita Acara pelaksanaannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setempat.

3. Peringatan Terhadap Pemegang Hak

Jika berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian di atas ditemukan atau terbukti adanya tanah yang diterlantarkan, maka Kepala Kantor Wilayah akan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah tersebut dan sekaligus memberikan peringatan kepadanya. Adapun peringatan tersebut akan terdiri dari 3 tahapan peringatan yaitu meliputi:

a. 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 terlantar berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian, maka Kepala Kantor Wilayah akan segera

memberitahukan kepada pemegang hak dan 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 agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan surat peringatan tersebut, pemegang hak harus mengusahakan, menggunakan 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 ini. Dalam surat peringatan pertama tersebut juga ditentukan hal-hal yang konkrit yang harus pemegang hak lakukan. Selain itu berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur pemegang HGU wajib melaporkan laporan berkala setiap minggu kepada kepala kanwil setempat dalam hal ini Kepala Kanwil BPN Sulawesi Selatan. Peringatan pertama dilaporkan Oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan kepada BPN Pusat sesuai Pasal 8 ayat (4) PP No. 11 Tahun 2010.

Adapun tindakan-tindakan konkrit yang harus oleh pemegang HGU berdasarkan Pasal 15 ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 adalah sebagai berikut:

- 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 kepada Kepala sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- c) Mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, menggunakan, atau memanfaatkan tanahnya 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 diterlantarkan setiap 2 (dua) mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Sulawesi Selatan dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa. Pasal 16 ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa Kepala Kantor Wilayah melaksanakan pemantauan dan evaluasi lapangan terhadap laporan pemegang hak pada akhir masa setiap peringatan.

Berdasarkan kasus penelantaran tanah yang dilakukan PT. Markisa Segar, Panitia C telah memberikan peringatan tertulis pertama kepada perusahaan yang bersangkutan disertai data hasil identifikasi dan penelitian Panitia C mengenai tanah terlantar PT Markisa Segar.

Peringatan tertulis 1 (Pertama) diberikan pada tanggal 30 Mei 2011 dengan No. Surat 724/500-73/V/2011 ditujukan kepada Direktur Utama PT. Markisa Segar di Jakarta untuk tanah yang terindikasi terlantar di Desa Tonasa. Adapun isinya adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar *jo.* Perka BPN No. 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Pendayagunaan Tanah Terlantar, menyatakan bahwa pemegang hak wajib mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak/dasar penguasaannya.
- Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, ternyata hak atas tanah HGU dengan SK Mendagri No. 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988 yang terletak di Kecamatan Tombolo Pao (dahulu Kecamatan Tinggimoncong) Kabupaten Gowa masih terdapat tanah yang diterlantarkan seluas 109,7 Ha.
- Sehubungan dengan angka 2, pemegang hak diberi peringatan I agar dalam jangka waktu 1 bulan telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan apabila

tidak mengindahkan peringatan ini maka akan diberikan peringatan ke II.

- Dalam masa peringatan I, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan, dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa.
- Pada akhir peringatan I dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut.

Selanjutnya Peringatan tertulis 1 (pertama) diberikan pada tanggal 18 Juli 2012 dengan No. Surat 1045/500-73/VII/2012 ditunjukkan kepada Direktur Utama PT. Markisa Segar berkedudukan di Desa Kanreapia untuk tanah yang terindikasi terlantar di Desa Kanreapia. Adapun isinya adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar *jo.* Perka BPN No. 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, menyatakan bahwa pemegang hak wajib mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak/dasar penguasaannya.

- Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, ternyata hak atas tanah HGU dengan SK Mendagri No. 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988 Sertipikat No. 1/Kanreapia tanggal 20 Juli 1988 yang terletak di Kecamatan Tinggimoncong Kabupaten Gowa masih terdapat tanah yang diterlantarkan seluas 111,2529 Ha.
- Sehubungan dengan angka 2, pemegang hak diberi peringatan I agar dalam jangka waktu 1 bulan telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan apabila tidak mengindahkan peringatan ini maka akan diberikan peringatan ke II.
- Dalam masa peringatan I, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 minggu kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa.
- Pada akhir peringatan I dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut.

b. 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 apabila dalam jangka 1 (satu) bulan yang ditentukan dalam surat peringatan pertama berakhir namun pemegang hak belum juga mengusahakan/menggunakan/memanfaatkan tanah tersebut dan/atau melakukan hal-hal konkrit lainnya sebagaimana ditentukan dalam surat peringatan pertama maka Kepala Kantor Pertanahan Wilayah akan mengirimkan 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 keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya dalam jangka 1 (satu) bulan sejak diterbitkan surat peringatan tersebut beserta melakukan tindakan-tindakan konkrit. Adapun tindakan-tindakan konkrit yang harus dilakukan oleh pemegang HGU berdasarkan Pasal 15 ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 adalah sebagai berikut:

- 1) Mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya;

- 2) Dalam hal tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, pemegang hak harus mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah kepada kepala sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- 3) Mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, menggunakan, atau memanfaatkan tanahnya sesuai dengan izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang.

Peringatan ketiga akan diberikan apabila tidak mengindahkan peringatan kedua ini. Peringatan kedua juga dilaporkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan kepada BPN Pusat sesuai Pasal 8 ayat (4) PP No. 11 Tahun 2010. 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 yang diterlantarkan setiap 2 (dua) minggu kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Sulawesi Selatan dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 16 ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa Kepala Kantor Wilayah melaksanakan pemantauan dan evaluasi lapangan terhadap laporan pemegang hak pada akhir masa setiap peringatan.

Peringatan tertulis kedua selain berisi pemberitahuan peringatan tertulis kedua juga berisi data dari hasil identifikasi dan penelitian Panitia C pada akhir peringatan sebelumnya. Dalam kasus tanah terlantar yang dikuasai PT Markisa Segar untuk tanah yang terindikasi terlantar di Desa Tonasa, maka peringatan tertulis 2 (kedua) diberikan pada tanggal 14 Juli 2011 dengan No. Surat 892/500-73/VII/2011 ditunjukkan kepada Direktur Utama PT. Markisa Segar di Jakarta. Adapun isinya adalah sebagai berikut:

- Bahwa setelah memperhatikan perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah HGU dengan SK Mendagri No. 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, Sertipikat No. 1/Tonasa tanggal 20 Juli 1988 pemegang hak tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan peringatan I sebagaimana surat kami tanggal 30 Mei 2011 dengan No. Surat 724/500-73/V/2011 dan masih terdapat tanah yang diterlantarkan seluas 109,7 Ha.
- Sehubungan dengan angka 1, sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, kepada PT. Markisa Segar selaku pemegang HGU yang terletak di Desa Tonasa Kecamatan Tinggimoncong Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan diberi peringatan II agar dalam jangka waktu 1 bulan telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan

keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan apabila tidak mengindahkan peringatan ini maka akan diberikan peringatan ke III (terakhir).

- Dalam masa peringatan II, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 minggu kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan, dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa.
- Pada akhir peringatan II dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut.

Kasus tanah terlantar yang dikuasai PT Markisa Segar maka peringatan tertulis 2 (kedua) diberikan pada tanggal 14 September 2012 dengan No. Surat 1427/500-73/IX/2012 ditunjukkan kepada Direktur Utama PT. Markisa Segar di Desa Kanreapia untuk tanah yang terindikasi terlantar di Desa Kanreapia. Adapun isinya adalah sebagai berikut:

- Bahwa setelah memperhatikan perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah HGU dengan SK Mendagri No. 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, Sertipikat No. 1/Kanreapia tanggal 20 Juli 1988 pemegang hak tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan peringatan I sebagaimana surat kami No. 1427/500-73/IX/2012 tanggal 18 Juli

2012 dan masih terdapat tanah yang diterlantarkan seluas 111,2529 Ha.

- Sehubungan dengan angka 1, sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, kepada PT. Markisa Segar selaku pemegang HGU yang terletak di Desa Kanreapia Kecamatan Tinggimoncong Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan diberi peringatan II agar dalam jangka waktu 1 bulan telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan apabila tidak mengindahkan peringatan ini maka akan diberikan peringatan ke III (terakhir).
- Dalam masa peringatan II, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan, dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa.
- Pada akhir peringatan II dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut.

c. 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 (satu) bulan, setelah memperhatikan kemajuan peringatan kedua, Kepala Kantor Wilayah akan memberikan peringatan tertulis ketiga yang merupakan peringatan terakhir kepada pemegang hak setelah jangka waktu surat peringatan kedua berakhir. 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 ini 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 kepada kepala 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 yang diterlantarkan setiap 2 (dua) minggu kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Sulawesi Selatan dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 16 ayat (2) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa Kepala Kantor Wilayah 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 dapat dijatuhkan apabila tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan Peringatan III (terakhir) ini akan dijatuhkan sanksi dimana tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar, yang sekaligus memuat hapusnya hak, putusya hubungan hukum, dan penegasan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Peringatan tertulis ketiga selain berisi pemberitahuan peringatan tertulis kedua juga berisi data dari hasil identifikasi dan penelitian Panitia C pada akhir peringatan sebelumnya. Salah satu indikasi yang disampaikan di peringatan tertulis ketiga bahwa setelah memperhatikan

pemanfaatan tanah HGU yang dimaksud, pemegang hak tidak mengindahkan dan melaksanakan peringatan pertama dan peringatan kedua. Dalam kasus tanah terlantar yang dikuasai PT Markisa Segar untuk tanah yang terindikasi terlantar di Desa Tonasa maka peringatan tertulis 3 (ketiga) diberikan pada tanggal 19 Agustus 2011 dengan No. Surat 1050/500-73/VIII/2011 ditunjukkan kepada Direktur Utama PT. Markisa Segar di Jakarta. Adapun isinya adalah sebagai berikut:

- Bahwa setelah memperhatikan perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah HGU dengan SK Mendagri No. 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, atas nama PT. Markisa Segar, pemegang hak tidak/belum mengindahkan dan tidak melaksanakan peringatan II sebagaimana surat No. 892/500-73/VII/2011 tanggal 11 Juli 2011 dan masih terdapat tanah yang diterlantarkan seluas 109,7 Ha.
- Sehubungan dengan angka 1, sesuai dengan pasal 8 ayat (3) PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, kepada PT. Markisa Segar selaku pemegang HGU yang terletak di Desa Tonasa Kecamatan Tinggimoncong Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan diberi peringatan III yang merupakan peringatan terakhir, agar dalam jangka waktu 1 bulan telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan apabila tidak mengindahkan peringatan

ke III (terakhir) maka akan dijatuhkan sanksi tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar sekaligus memuat hapusnya hak, putusnya hubungan hukum, dan penegasan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

- Dalam masa peringatan III, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan, dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa.
- Pada akhir peringatan III dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut.

Kasus tanah terlantar yang dikuasai PT Markisa Segar untuk tanah yang terindikasi terlantar di Desa Kanreapia, maka peringatan tertulis 3 (ketiga) diberikan pada tanggal 22 Oktober 2012 dengan No. Surat 1710/500-73/X/2012 ditunjukkan kepada Direktur Utama PT. Markisa Segar di Kanreapia. Adapun isinya adalah sebagai berikut:

- Bahwa setelah memperhatikan perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah HGU dengan SK Mendagri No. 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, Sertipikat No. 1/Kanreapia tanggal 20 Juli 1988 pemegang hak tidak/belum mengindahkan dan tidak melaksanakan peringatan II sebagaimana surat kami No.

1427/500-73/IX/2012 tanggal 14 September 2012 dan masih terdapat tanah yang diterlantarkan seluas 111,2529 Ha.

- Sehubungan dengan angka 1, sesuai dengan Pasal 8 ayat (3) PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, kepada PT. Markisa Segar selaku pemegang HGU yang terletak di Desa Kanreapia Kecamatan Tinggimoncong Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan diberi peringatan III yang merupakan peringatan terakhir, agar dalam jangka waktu 1 bulan telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan apabila tidak mengindahkan peringatan ke III (terakhir) maka akan dijatuhkan sanksi tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar sekaligus memuat hapusnya hak, putusanya hubungan hukum, dan penegasan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
- Dalam masa peringatan III, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan, dengan tembusan Kepala Kantor BPN Kabupaten Gowa.
- Pada akhir peringatan III dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanahnya dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut.

4. Penetapan Tanah Terlantar.

Pasal 17 ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 mengatur bahwa dalam hal setelah diberikan peringatan ketiga namun ternyata pemegang hak tidak mematuhi, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan mengusulkan kepada Kepala BPN Republik Indonesia agar tanah yang bersangkutan ditetapkan sebagai tanah terlantar. Adapun surat usulan tersebut bernomor 1795/500-73/XII/2011 tanggal 27 Desember 2011 untuk tanah terindikasi terlantar di Desa Tonasa dan bernomor 302/500-73/I/2013 tanggal 23 Januari 2013 untuk Desa Kanreapia.

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

- a) Tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya;
- b) Masih ada tanah yang belum diusahakan sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah;
- c) Masih ada tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah;
- d) Tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan;
- e) Penggunaan tanah tidak sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaan tanah; atau

- f) Belum mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan tanah.

PT Markisa Segar dalam hal ini tidak memenuhi poin 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 dan penggunaan tanah 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 terpenuhi, maka tanah tersebut akan diusulkan sebagai tanah terlantar kepada Kepala BPN pusat dan untuk sementara dinyatakan dalam keadaan status *quo* sejak tanggal pengusulan sampai diterbitkan 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* tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun.

Adapun usulan penetapan tanah terlantar Nomor 1795/500-73/XII/2011 tanggal 27 Desember 2011 untuk tanah yang terindikasi terlantar di Desa Tonasa yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah sebagai berikut:

Dengan hormat dilaporkan bahwa berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah terlantar *jo.* Perka BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, telah dilakukan peringatan III (terakhir) terhadap:

a. Nama Pemegang Hak : PT. Markisa Segar

b. Obyek Hak

1. Nomor & Tgl SK Hak/DPAT : No. SK.Mendagri/11/HGU

/1988, Tgl. 18 Juni 1988

2. tanggal & Nomor sertifikat : Tgl. 20 Juni 1988, HGU No. 1

Tonasa

3. Letak Hak atas Tanah

Desa : Tonasa

Kecamatan : Tombolo Pao (dulu Tinggimoncong)

Kabupaten : Gowa

Provinsi : Sulawesi Selatan

4. Luas : 109, 7718 Ha

Berdasarkan hasil pemantauan dan evaluasi pada akhir peringatan III

- Telah dimanfaatkan sesuai SK hak/DPAT : - Ha
- Telah dimanfaatkan tidak sesuai SK hak/DPAT : 20 Ha
- Tidak/Belum dimanfaatkan : - Ha
- Digarap/ dikuasai pihak lain : 89,7718 Ha

- Luas tanah hak/DPAT yang diterlantarkan
(i2+i3+i4), pada tanggal 21 November Tahun 2012 : 109,7718
Ha.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas sesuai dengan ketentuan pasal 8 ayat (6) PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar *jo.* Perka BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, bersama ini disampaikan usulan agar tanah hak/dasar penguasaan tanah HGU Nomor SK Mendagri 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, Sertipikat No. 1 tanggal 20 Juli 1988 di Desa Tonasa tersebut ditetapkan sebagai tanah terlantar dan keputusan selanjutnya diserahkan kepada kebijaksanaannya.

Adapun usulan penetapan tanah terlantar Nomor 302/500-73/I/2013 tanggal 23 Januari 2013 untuk tanah yang terindikasi terlantar di Desa Kanreapia yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah sebagai berikut :

Dengan hormat dilaporkan bahwa berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah terlantar *jo.* Perka BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, telah dilakukan peringatan III (terakhir) terhadap:

a. Nama Pemegang Hak : PT. Markisa Segar

b. Obyek Hak

1. Nomor & Tgl SK Hak/DPAT : No. SK. Mendagri/11/HGU/1988,

Tgl. 18 Juni 1988

2. tanggal & Nomor sertifikat : Tgl. 20 Juni 1988, HGU No. 1

Kanreapia

3. Letak Hak atas Tanah

Desa : Kanreapia dan Buluromang

Kecamatan : Tombolo Pao (dulu Tinggimoncong)

Kabupaten : Gowa

Provinsi : Sulawesi Selatan

4. Luas : 111, 2526 Ha

Berdasarkan hasil pemantauan dan evaluasi pada akhir peringatan III

- Telah dimanfaatkan sesuai SK hak/DPAT : - Ha
- Telah dimanfaatkan tidak sesuai SK hak/DPAT : 80 Ha
- Tidak/Belum dimanfaatkan : 21,2526 Ha
- Digarap/ dikuasai pihak lain : 10 Ha
- Luas tanah hak/DPAT yang diterlantarkan
(i2+i3+i4), pada tanggal 21 November Tahun 2012 : 111,2526 Ha.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (6) PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar *jo.* Perka BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, bersama ini disampaikan usulan agar tanah hak/dasar penguasaan tanah HGU Nomor SK Mendagri 11/HGU/1988 tanggal 18 Juni 1988, Sertipikat No. 1 tanggal 20 Juli 1988 di Desa

Kanreapia tersebut ditetapkan sebagai Tanah Terlantar dan keputusan selanjutnya diserahkan kepada kebijaksanaannya.

Pasal 20 ayat (1) Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *Jo.* Perka BPN No. 9 Tahun 2011 memberikan suatu kondisi dan hal yang harus dilakukan oleh pemegang hak dalam hal seluruh atau sebagian tanah miliknya telah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian tanah terlantar maka seluruh tanah yang dikuasai oleh PT. Markisa Segar 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 tanahnya diterlantarkan 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 sertipikat hak atas tanah dan/atau sertipikat hak tanggungan dari daftar umum dan daftar isian lainnya dalam tata usaha pendaftaran tanah, serta mengumumkan di surat kabar 1 (satu) kali dalam waktu sebulan setelah dikeluarkannya keputusan kepala yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak berlaku.

PT Markisa Segar setahun setelah memperoleh sertifikat HGU yang langsung dijaminan untuk memperoleh kredit dari Bank Pembangunan

Indonesia⁷¹ yang sekarang telah melebur menjadi Bank Mandiri. adapun Akta Hipotik Tanah yaitu No. 71/DL/GW/X/1989 tanggal 2 Oktober 1989 oleh PT Markisa Segar Ujung Pandang untuk digunakan sebagai permodalan. Namun karena tidak dimanfaatkan dengan baik penggunaan tanahnya dan usahanya maka tidak dapat dihasilkan keuntungan yang maksimal pula sehingga PT Markisa Segar tidak dapat mengembalikan kredit yang diberikan oleh bank.⁷²

Pada tahun 2003, aset PT. Markisa Segar berupa tanah HGU yang dijaminakan coba diperiksa oleh Bank Mandiri bersama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Fungsi BPPN sendiri pada waktu itu bertugas untuk melakukan upaya penyelesaian aset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sektor perbankan. Aset PT. Markisa Segar berupa tanah HGU yang dijaminakan untuk mendapatkan kredit di bank diduga mengalami penurunan nilai jual objek pajak (NJOP).

Hal ini terbukti ketika dilakukan pelelangan oleh PT Bank Mandiri (Persero) bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar melakukan perhitungan dan hanya menghasilkan nilai jual objek pajak berupa tanah perkebunan hanya sebesar Rp. 2400 / Meter sehingga ketika dilakukan pelelangan tidak ada

⁷¹ Bank Pembangunan Indonesia merupakan salah satu bank yang mengalami peleburan atau konsolidasi menjadi Bank mandiri. Selain itu bank lain yang ikut melebur adalah Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara dan Bank Ekspor Impor Indonesia

⁷² Hasil Penelitian di Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan 22 Maret 2015.

pihak yang tertarik dengan objek tanah tersebut. Sampai sekarang tanah tersebut oleh pihak PT. Bank Mandiri (Persero) diberikan izin untuk dimanfaatkan sementara kepada Pemerintah Desa Kanreapia dan apabila di masa depan akan ada tindakan lebih lanjut mengenai objek tanah tersebut maka pemerintah desa harus menyerahkan kembali penguasaannya kepada pihak bank.⁷³

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 dimaksud dikuasai langsung oleh negara. Saat ini perkembangan objek tanah yang terindikasi terlantar tersebut masih belum menghasilkan surat keputusan dari BPN Pusat mengenai penetapan objek tanah PT. Markisa Segar tersebut. Padahal apabila dihitung rentang waktu pengusulan penetapan objek tanah terlantar oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yaitu sejak tanggal 27 Desember 2011 untuk tanah di Desa Tonasa dan tanggal 23 Januari 2013 untuk tanah di Desa Kanreapia hingga Maret 2015 belum ada surat keputusan penetapan Objek Tanah terlantar yang dikuasai oleh PT. Markisa Segar. Artinya apabila melihat dari status *quo* yang melekat pada objek tanah tersebut telah berlangsung lebih dari tiga dan dua tahun. Artinya dapat diindikasikan bahwa belum keluarnya surat keputusan penetapan objek

⁷³ Hasil wawancara dengan Kepala Desa Kanreapia, Kabupaten Gowa, tanggal 5 April 2015

tanah terlantar PT. Markisa Segar oleh BPN pusat menyebabkan tidak adanya kepastian hukum terhadap objek tanah terindikasi terlantar tersebut.

Penulis juga melihat dari aspek lain yaitu dari jangka waktu penguasaan HGU yang diberikan kepada PT. Markisa Segar berdasarkan SK. Mendagri No. 11/HGU/1988 dengan rentang waktu perberian HGU 25 tahun, maka berakhirnya HGU PT. Markisa Segar adalah 31 Desember 2013. Oleh karena itu dapat ditarik kesimpulan bahwa hilangnya hak penguasaan atas tanah PT. Markisa Segar disebabkan oleh jangka waktu penggunaan HGU telah berakhir. Hal ini berdasarkan pasal 34 poin a UUPA *jo.* Pasal 17 ayat (1) poin a PP No. 40 Tahun 1996 bahwa HGU hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

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 yang akan didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui program reforma agraria, program strategis negara dan cadangan negara lainnya. Berdasarkan keterangan dari Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan Dan Pemberdayaan Masyarakat Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan, rencananya setelah adanya Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar HGU PT. Markisa Segar oleh Kepala BPN Republik Indonesia sebagai

tanah terlantar dan kembali sebagai tanah negara. Maka BPN akan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah Gowa akan digunakan sebagai tanah cadangan umum nasional (TCUN). Salah satu penggunaan tanah terlantar tersebut nantinya sebagai daerah transmigrasi lokal atau disesuaikan dengan rencana kegiatan strategis pusat dan daerah. Selain itu tanah terlantar tersebut dapat juga didistribusikan kepada petani penggarap yang tidak memiliki lahan atau petani yang sementara menggarap tanah terlantar tersebut untuk diberikan alas hak yang sah.⁷⁴

B. Kedudukan Hukum Masyarakat yang Menguasai dan Memanfaatkan Objek Tanah Terlantar

PT. Markisa Segar merupakan sebuah perseroan terbatas yang beroperasi dalam pembibitan dan pengolahan markisa di Desa Kanreapia dan Desa Tonasa. Untuk mendukung kelangsungan usahanya maka PT. Markisa Segar bermohon kepada BPN agar dapat memperoleh jenis hak penguasaan atas tanah berupa HGU di dua desa tersebut. Seiring berjalannya waktu, operasional dan kegiatan usaha PT. Markisa Segar perlahan-lahan mengalami kemacetan hingga berhenti sama sekali. Hal ini tidak hanya menghilangkan mata pencaharian bagi para karyawan-karyawan dan buruh-buruh pabrik, tetapi juga menyebabkan tanah-tanah yang dikuasai PT. Markisa Segar menjadi terlantar. Melihat fenomena tersebut warga di Desa Kanreapia dan Desa Tonasa perlahan-lahan mulai

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan Dan Pemberdayaan Masyarakat Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan, tanggal 22 Maret 2015

melakukan okupasi secara perlahan-lahan terhadap tanah yang diterlantarkan oleh PT. Markisa Segar.

Di Desa Kanreapia diawali tahun 1988 PT. Markisa Segar mulai melakukan pembibitan dan produksi markisa dengan menempati lahan HGU di Desa Kanreapia. Tahun 1992 PT Markisa Segar sudah mulai kesulitan menjalankan bisnisnya. Hal ini terlihat ketika lahan yang semula diperuntukkan guna perkebunan markisa menjadi beralih ke PT Gemari yang mengusahakan bawang putih. Dalam hal ini Pasal 12 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 tidak membenarkan perbuatan hukum tersebut karena pemegang HGU dilarang menyerahkan perusahaan tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada akhirnya tahun 1993, PT Gemari juga mengalami penurunan kegiatan perekonomian hingga benar-benar terhenti. Praktis semenjak tahun 1993, kegiatan pengelolaan dan produksi perkebunan baik markisa maupun bawang putih tidak maksimal dan cenderung tidak berjalan lagi.

Warga secara sembunyi-sembunyi mulai menanam lahan PT Markisa Segar di Desa Kanreapia pada Tahun 1996. Warga yang mulai menanam lahan yang diindikasikan terlantar ini adalah warga Dusun Silanggaya, Desa Kanreapia dan warga Desa Bularomang yang berbatasan langsung dengan Desa kanreapia. Jumlah masyarakat yang telah melakukan okupasi dan memanfaatkan tanah yang terindikasi

terlantar tersebut berjumlah lebih daripada 100 kepala keluarga.⁷⁵ Warga mulai menanam tanah PT. Markisa Segar tersebut dari tahun 1996 yang dilakukan secara perlahan-lahan. Hingga awal tahun 2000, warga akhirnya melakukan okupasi secara terang-terangan dan telah ada pembagian atau mengkapling lahan secara nyata. Status tanah yang terindikasi tanah terlantar tersebut sebelum PT. Markisa Segar ada ialah berstatus tanah negara yang dikuasai warga Desa Kanreapia secara turun-temurun. Oleh karena itu, dalam proses pengadaan tanah PT. Markisa tersebut, pihak PT. Markisa Segar melakukan mekanisme pemberian uang santunan/kerohiman kepada masyarakat yang telah bermukim dan mengolah tanah tersebut secara turun-temurun.

Hal yang berbeda terjadi terhadap lahan PT Markisa Segar di Desa Tonasa. Pada tahun 1998, operasional PT. Markisa Segar perlahan-lahan mulai menurun hingga hingga pada tahun 2002 berhenti sama sekali. Sebelum berakhirnya operasi PT. Markisa Segar terdapat perjanjian antara warga Desa Tonasa dengan pihak PT. Markisa Segar untuk mengolah sebagian lahan PT. Markisa Segar di Desa Tonasa yang belum digunakan.⁷⁶ Seiring berjalannya waktu PT Markisa Segar akhirnya tidak beroperasi lagi dan saat itulah masyarakat melakukan okupasi terhadap bidang-bidang tanah PT. Markisa Segar. Tidak beroperasinya PT. Markisa Segar juga mengakibatkan lahan-lahan yang diperuntukkan sebagai lahan

⁷⁵ Hasil wawancara dengan kepala dusun silanggaya dan Kepala Desa Kanreapia, sedangkan menurut laporan identifikasi dan penelitian BPN hanya mencapai 70 kepala keluarga.

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Tonasa Kabupaten tanggal 4 April 2015.

pembibitan markisa dapat dikategorikan sebagai tanah yang terindikasi terlantar karena penggunaannya sudah tidak sesuai dengan peruntukkan, sifat dan keadaan tanah tersebut.

Pemerintah Desa Tonasa dan Kanreapia menyikapi hal ini dengan bersikap pasif dalam hal terjadinya okupasi terhadap objek tanah yang terindikasi terlantar ini. Pemerintah desa melihat sisi positif dari terlantarnya penggunaan kedua lahan PT. Markisa Segar ini. Pemerintah kedua desa ini mengakui bahwa terlantarnya tanah ini memberikan kontribusi positif terhadap ekonomi warga. Hal ini terlihat dari banyaknya warga yang dahulu hanya berpenghasilan seadanya karena hampir sebagian besar warga berprofesi sebagai petani penggarap atau buruh tani di kedua desa tersebut hingga ke desa yang lain. Namun, setelah adanya tanah terlantar tersebut warga yang berprofesi sebagai buruh tani tersebut akhirnya memiliki lahan sendiri. Hal ini cenderung meningkatkan taraf ekonomi petani di kedua desa tersebut.

Pemerintah Desa Kanreapia khususnya memberikan himbauan kepada warga yang menjadi penggarap tanah terindikasi terlantar tersebut bahwa penguasaan tanah yang mereka kelola hanya bersifat sementara. Untuk mendukung himbauan tersebut maka pemerintah desa berinisiatif memberikan himbauan lanjutan berupa kewajiban petani yang mengusahakan tanah PT. Markisa Segar tersebut untuk menanam tanaman sayur-sayuran atau tanaman lain yang berumur panen pendek. Pemerintah desa juga menghimbau kepada warga desa yang

mengusahakan lahan PT. Markisa Segar agar apabila ada pihak PT. Markisa Segar, pemerintah ataupun pihak berkepentingan lainnya yang memiliki legitimasi ingin mengusahakan kembali lahan tersebut maka tidak ada warga yang boleh berkeberatan dan berkomitmen menghentikan penggunaan lahan tersebut.

Pemerintah Desa Tonasa melihat adanya perjanjian antara sebagian warganya dengan PT. Markisa Segar merupakan legitimasi dari sebagian warga tersebut untuk mengolah tanah PT. Markisa Segar. Selain itu tidak ada himbauan lebih lanjut terhadap warga dikarenakan pemerintah desa melihat sisi positif keuntungan ekonomi warga dan masyarakat tetap tertib dalam mengusahakan tanah tersebut. Kedua pemerintah desa tersebut juga tidak memungut pajak ataupun retribusi apapun kepada petani yang menggarap di lahan PT. Markisa Segar tersebut.

Konsepsi hukum tanah nasional sebagaimana dinyatakan didalam pasal 1 UUPA bahwa semua tanah dalam wilayah negara kita adalah tanah bangsa Indonesia artinya tanah kepunyaan bersama para warganya Indonesia), 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 tersebut maka terpenuhilah fungsi sosialnya.⁷⁷

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 dimanfaatkan dan tidak diusahakan menyalahi semua amanat itu. Pada ketentuan Pasal 27, 34 dan 40 UUPA salah satunya mengatur bahwa hapusnya hak atas tanah adalah karena diterlantarkan. Oleh karena itu hadirnya PP. No 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar merupakan pengejawantahan konsep hukum tanah nasional terhadap fenomena tanah terlantar.

Fenomena penguasaan tanah terlantar oleh pihak-pihak yang tidak berhak dapat dihindari dengan menggunakan hukum positif Indonesia mengenal adanya Undang-Undang Nomor 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

⁷⁷ Boedi Harsono, *Loc.cit.*

tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah. Pasal 5 a UU No. 51 PRP Tahun 1960 mengatur bahwa bagi barangsiapa memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah dapat dikenakan pidana dengan hukuman kurungan selama-lamaunya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 5.000,- (lima ribu rupiah).

Lawrence M. Friedman berpendapat bahwa kesulitan jika seseorang hanya menggunakan pendekatan normatif tentang hukum adalah bahwa ia cenderung untuk menganggap bahwa jenis hukum sebagai mandiri, *metasocial life*, dan cenderung untuk melupakan fakta bahwa struktur-struktur dan aturan-aturan yang tampak hanya dari satu cara diatas kertas, sementara dalam kehidupan kenyataannya benar-benar berbeda. Setiap orang mengakui bahwa hukum dalam derajat tertentu merupakan suatu produk sosial dan hukum yang ada dalam undang-undang (*law on the books*) dan hukum dalam tindakan (*law in action*) tidak selalu sama.⁷⁸

Sehubungan dengan itu dapat dianalisa bahwa berbagai peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan untuk mencegah terjadinya penelantaran tanah dan okupasi masyarakat terhadap tanah terlantar serta melarang pemakaian tanah tanpa izin yang berhak. Selain itu, adanya peran pejabat BPN Gowa dan pejabat BPN Sulawesi Selatan yang selalu berusaha menegakkan aturan hukum tersebut adalah merupakan contoh kontrol sosial dari pemerintah untuk mengatasi masalah hukum pertanahan tersebut.

⁷⁸ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana, Jakarta. hlm. 208

Adanya hukum positif tidak langsung menjadi panutan bagi masyarakat khususnya masyarakat yang mengokupasi objek tanah terindikasi terlantar di Kabupaten Gowa tersebut. Adanya hukum yang tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat (*living law*) tidak dapat dipungkiri. Persekutuan hukum desa atau daerah bukan persekutuan hukum belaka tetapi yang utama suatu persekutuan usaha dengan tanah sebagai modal, dimana semua anggota masyarakat pada dasarnya mempunyai kewajiban mengolah tanah dengan baik.⁷⁹ Tanah dalam konsep masyarakat adat memiliki hubungan timbal balik yang saling mengisi. Artinya lebih intensif hubungan antara individu, warga persekutuan dengan tanah yang bersangkutan maka lebih kurangnya kekuatan berlakunya hak persekutuan terhadap tanah tersebut. Tetapi sebaliknya, apabila hubungan individu dengan tanah tersebut makin lama makin kabur karena ditinggalkan olehnya ataupun tanah itu kemudian tidak atau kurang dipelihara maka lama kelamaan tanah tersebut akan masuk kedalam kekuasaan hak persekutuan.⁸⁰

Larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak menyebabkan masyarakat sekitar dan petani penggarap dilarang untuk menggarap tanah di areal perkebunan PT Markisa Segar tersebut. Aturan ini merupakan aturan yang sah. Namun hukum yang hidup didalam masyarakat, membenarkan mereka untuk menggarap di areal perkebunan. Berdasarkan ketentuan adat dan kebiasaan masyarakat di

⁷⁹ Suhariningsih, *Op.cit.* hlm.91

⁸⁰ Bushar Muhammad, *loc.cit.*

Kabupaten Gowa yang sebagian besar bersuku Bugis-Makassar membenarkan dan memberikan kewenangan bagi mereka untuk memungut 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 di sebut Tanah *Kabo*. S.R. Nur dan H. Parenrengi kemudian mendefinisikan karakter tanah *kabo* adalah tanah sawah yang ditinggalkan selama 10 tahun atau lebih. Ini ditandai dengan pematang-pematangnya tidak kelihatan lagi dan semua tanda-tandanya sudah hilang seluruhnya. Achmad Manggau juga memberikan ciri tanah kabo bahwa tanah kabo adalah tanah yang sudah digarap oleh seseorang, kemudian dibiarkan kosong, ditumbuhi rumput dan tumbuhan liar hingga berangsur menjadi semak atau hutan kembali.⁸¹

Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang dan membuat aturan mengenai larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya. Segala aturan mengenai larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak seharusnya dapat mengubah perilaku masyarakat dalam hal ini untuk tidak melakukan perbuatan melanggar hukum, dalam hal menggarap tanah perkebunan. Apabila dianalisa dalam praktek pelaksanaannya dapat dikatakan hukum atau aturan mengenai penertiban tanah terlantar dan penguasaan tanah tanpa izin sebagai *sleeping law* atau hukum yang tidur yaitu aturan hukum yang tetap digunakan tetapi

⁸¹ Suhariningsih, *Op.cit.* hlm.92-93.

tidak optimal ibarat orang yang terkantuk-kantuk.⁸² sementara kalangan masyarakat ada aturan hukum yang hidup (*living law*) dalam sistem hukum yang hidup seperti hukum adat bugis makassar terhadap tanah *Kabo*/terlantar.

Penulis akhirnya dapat menganalisis bahwa ketidakefektifan undang-undang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya salah satunya adalah karena adanya ketidaksamaan hukum dan cara pandang masyarakat mengenai tanah terlantar PT. Markisa Segar. Disatu sisi hukum positif mengatur bahwa dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah berdasarkan Undang-Undang No. 51 PRP Tahun 1960. Sedangkan disisi lain hukum kebiasaan masyarakat Bugis-Makassar yang cenderung masih ditaati oleh masyarakat di desa tersebut mengatur bahwa tanah PT. Markisa Segar yang terindikasi terlantar tersebut dapat dikategorikan sebagai Tanah *Kabo*. Tanah *Kabo* yaitu tanah yang sudah digarap oleh seseorang, kemudian dibiarkan kosong, ditumbuhi rumput dan tumbuhan liar hingga berangsur menjadi semak belukar kembali. Persekutuan hukum masyarakat suku Bugis Makassar menganggap bahwa tanah sebagai modal dan faktor produksi. Semua anggota masyarakat persekutuan pada dasarnya mempunyai kewajiban mengolah tanah dengan baik dan bermanfaat bagi perseorangan pribadi dan masyarakat.

⁸² Achmad Ali, *Op.cit.* hlm. 209

Okupasi tanah yang terindikasi terlantar oleh masyarakat ini juga didukung oleh faktor ekonomi masyarakat Desa Kanreapia dan Desa Tonasa yang sebagian besar merupakan buruh tani atau petani penggarap. Hal ini menyebabkan tanah menjadi faktor produksi utama dalam mendukung mata pencaharian mereka. Melihat tanah yang terindikasi terlantar dan tidak dikelola lagi oleh pihak PT. Markisa Segar maka terjadilah okupasi oleh masyarakat sekitar. Menurut Achmad Ali dan didukung oleh pendapat C.G Howard dan R.S. Mummers dalam buku *Law: Its Nature and Limit* disebutkan bahwa beberapa faktor yang memengaruhi ketaatan terhadap hukum secara umum salah satunya adalah efektif atau tidaknya suatu aturan mensyaratkan adanya pada standar hidup sosio-ekonomi yang minimal dalam masyarakat⁸³. Undang-Undang No. 51 PRP Tahun 1960 yang intinya melarang okupasi masyarakat terhadap tanah khususnya yang terindikasi terlantar tentu tidak akan efektif.

Teori lain tentang bekerjanya perundang-undangan atau suatu peraturan dalam hal ini Undang-Undang No. 51 PRP Tahun 1960 juga dapat dilihat dari perspektif individu. Perspektif individu lebih dikenal sebagai ketaatan (*obedience*). Perspektif individu ini lebih berfokus pada masyarakat sebagai kumpulan pribadi-pribadi. Faktor kepentingan yang menyebabkan seseorang menaati atau tidak menaati hukum. Faktor-faktor individual dapat kita lihat secara objektif yaitu usia, gender, pendidikan,

⁸³*Ibid.* hlm. 378

profesi dan pekerjaan, latar belakang sosial dan domisili. Dalam kasus okupasi masyarakat terhadap tanah terindikasi terlantar yang dikuasai oleh PT. Markisa Segar didominasi oleh faktor individual berdasarkan profesi, latar belakang sosial dan domisili.⁸⁴

Masyarakat Desa Kanreapia dan Tonasa yang sebagian besar merupakan petani dan petani penggarap jelas menganggap tanah merupakan modal dan faktor produksi yang sangat penting bagi penghidupannya. Selanjutnya latar belakang sosial masyarakat Desa Kanreapia dan Desa Tonasa yang berprofesi hanya sebagai petani penggarap tentunya berpendapatan menengah kebawah. Petani penggarap tersebut tentunya sangat membutuhkan tanah tersebut agar mereka memiliki lahan sendiri untuk mengusahakan tanaman yang mereka budidayakan sendiri. Selain itu, tanah PT. Markisa Segar yang berada di sekitar tempat domisili mereka merupakan tanah yang sangat subur. Hal ini dikarenakan telah dilakukan penelitian sebelumnya oleh tim riset PT. Markisa Segar sebelum meminta perizinan ditetapkan lahan tersebut sebagai area produksi mereka hingga mendapatkan HGU di area tersebut. Hal-hal inilah yang menyebabkan perbuatan okupasi ilegal terhadap areal tanah perkebunan yang terindikasi terlantar PT Markisa Segar.

Masyarakat yang menguasai lahan HGU adalah melanggar hukum dan tidak memiliki kedudukan status hukum yang sah dalam penguasaan

⁸⁴*Ibid.* hlm. 380-381.

hak atas tanah. Hal ini dikarenakan penguasaan tanah tidak dilandasi alas hak yang sah dan tanpa izin dari pemegang HGU kecuali memang ada sebagian masyarakat tonasa yang telah diizinkan sebelumnya oleh PT. Markisa Segar dalam mengolah sebagian lahannya. Ini tentunya melanggar UU No. 51 Prp. Tahun 1960. Pola pikir adat persekutuan harus dikesampingkan dan tidak boleh dijadikan alasan pembenar untuk menduduki lahan secara tanpa izin karena tanah yang terindikasi terlantar harus ditertibkan berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 *jo.* Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010.

Lawrence M. Friedmann berpendapat bahwa ilegalitas cenderung mempengaruhi waktu, sikap dan kuantitas ketidakpatuhan, jadi undang-undang mempunyai efek riil pada perilaku terhadap pelanggar. faktor yang mempengaruhi perilaku hukum juga menurut Achmad Ali adalah komunikasi hukum dan sosialisasi hukum dan merupakan faktor yang sangat esensial bagi efektivitas hukum.⁸⁵Oleh karena itu aturan hukum harus dikomunikasikan dan seseorang harus mengetahui isi aturan itu. Dalam hal ini setiap peraturan perlu dikomunikasikan dan disosialisasikan pada masyarakat dan pemegang hak atas tanah untuk selalu memanfaatkan tanah sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari pemberian hak atas tanah. Selain itu pula masyarakat juga harus setidaknya mengetahui aturan hukum mengenai larangan agar tidak

⁸⁵*Ibid.* hlm. 205.

menguasai tanah tanpa adanya izin dari orang yang berhak atau kuasanya.

Hal yang ingin dicapai adalah paling tidak masyarakat berhak atas pengetahuan dan kesadaran hukum sehingga ini menjadi langkah preventif awal pemerintah dalam mencegah timbulnya kasus tanah terlantar dan okupasi tanah tersebut oleh masyarakat. Dalam hal ini pentingnya peranan BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan BPN Kabupaten Gowa dalam mengkomunikasikan dan menyosialisasikan aturan hukum PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar kepada para pemangku kepentingan dan Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum juga tergantung pada optimal dan profesional tidaknya aparat penegak hukum untuk menegakkan berlakunya aturan hukum tersebut. mulai dari tahap pembuatannya, sosialisasinya, proses penegakan hukumnya yang mencakupi tahapan penemuan hukum (penggunaan penalaran hukum, interpretasi dan konstruksi) dan penerapannya dalam suatu kasus yang konkret.⁸⁶ Eksistensi Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas dan kewajiban di bidang pertanahan dipertegas dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kedudukan BPN yang melaksanakan tugas pemerintah di bidang

⁸⁶*ibid.* hlm. 383

pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.⁸⁷ BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan BPN Kabupaten Gowa sebagai organ pemerintah yang memiliki legitimasi dalam pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah, salah satunya adalah dengan menangani kasus tanah-tanah terlantar di daerah Sulawesi Selatan.

Kasus penertiban tanah terindikasi terlantar dan okupasi oleh masyarakat di lahan HGU PT. Markisa Segar merupakan fenomena kurang responsifnya BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan BPN Kabupaten Gowa dalam menangani hal tersebut. Inventarisasi yang baru dilakukan pada tahun 2010 padahal kasus tanah terlantar PT. Markisa Segar telah terjadi sejak tahun 1992. Adanya PP No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dianggap kurang efektif karena hanya berisi aturan secara spesifik namun dalam hal penindakan terhadap pemegang hak atas tanah yang terindikasi terlantar tersebut baru sebatas peringatan dan pembinaan saja. Adanya PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dan mencabut PP No. 36 tahun 1998 menjadi aturan dan harapan baru dalam penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar yang lebih baik. Hal ini dikarenakan adanya tata pelaksanaan teknis, pemberian peringatan dan penindakan dengan mencabut hak penguasaan atas tanah apabila pemegang hak belum memanfaatkan tanahnya dengan maksimal.⁸⁸

⁸⁷ Arie S. Hutagalung dan Markus Gunawa, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanian*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta. hlm.88.

⁸⁸ Hasil Wawancara dengan Kepala Bidang Pengendalian Pertanian dan Pemberdayaan Masyarakat Provinsi Sulawesi Selatan

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah kurang responsifnya Kepala BPN Republik Indonesia dalam menanggapi usulan penetapan tanah terlantar pada kedua bidang tanah PT. Markisa Segar. Tercatat sejak tanggal 27 Desember 2011 untuk tanah teridikasi terlantar di Desa Tonasa dan tanggal 23 Januari 2013 untuk tanah teridikasi terlantar di Desa Kanreapia. Sehingga praktis kurang lebih dua hingga tiga tahun lebih tanah tersebut berstatus *quo*. Hal ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastiaan hukum bagi para pemangku kepentingan tetapi juga memperlambat proses pendayagunaan tanah terindikasi terlantar tersebut dan berpotensi menimbulkan kerugian keuangan negara bila tetap tidak dimanfaatkan secara maksimal. Hal ini tentunya harus segera diperbaiki dan tidak boleh terjadi lagi demi penertiban dan pendayagunaan tanah yang lebih maksimal.

Hukum modern menggunakan banyak ragam perangsang untuk memastikan efektivitas hukum modern tersebut. Salah satunya adalah hukum digunakan untuk menetapkan standar-standar bagi kelas-kelas spesifik dari pihak-pihak yang diatur sebagai contoh fasilitas umum, organisasi-organisasi bisnis dan untuk mengatur perilaku mereka melalui perizinan (lisensi) atau beberapa alat pengatur lainnya. Sekali lagi, hukum seperti itu biasanya bergantung pada aparat-aparat terspesialisasi untuk mengawasi pengoperasiannya.⁸⁹ Oleh karena itu, adanya PP No. 11 Tahun 2010 serta Perka BPN No. 4 Tahun 2010 *jo*. Perka BPN No. 9

⁸⁹ Achmad Ali, *Op.cit.* hlm. 394

Tahun 2011 dapat menjadi regulasi hukum yang paripurna dalam penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Selain itu diperlukan kerja keras dalam memperbaiki pengawasan dan penanganan terhadap tanah yang terindikasi terlantar agar lebih baik lagi dari aparat Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan BPN Kabupaten Gowa.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari rumusan masalah yang penulis kemukakan serta pembahasannya baik yang berdasarkan atas teori maupun data-data yang penulis dapatkan selama mengadakan penelitian, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Penetapan objek tanah terlantar di Kabupaten Gowa dilakukan dengan cara Inventarisasi tanah HGU yang teridentifikasi terlantar, Identifikasi dan penelitian tanah teridentifikasi, peringatan kepada pemegang HGU dan penetapan tanah terlantar yang telah dilakukan kepada pemegang hak dengan mengajukan usulan pada kedua bidang tanah pada tahun 2011 dan 2013 kepada Kepala BPN Republik Indonesia, namun hingga saat ini belum ada Surat keputusan penetapan tanah terlantar oleh Kepala BPN Republik Indonesia.
2. Masyarakat yang menguasai lahan HGU adalah melanggar hukum karena tidak dilandasi alas hak yang sah dan tanpa izin dari pemegang HGU berdasarkan UU No. 51 Prp. Tahun 1960. tanah yang terindikasi terlantar harus ditertibkan berdasarkan PP No. 11 Tahun 2010 jo. Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010. adanya sikap dan pola pikir masyarakat yang mengarah pada

tindakan okupasi berdasarkan pemikiran hukum adat, serta keterlambatan Seksi Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat BPN Kabupaten Gowa dalam identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar. Segera diterbitkan Keputusan Tanah Terlantar agar terciptanya kepastian hukum status hak atas tanah.

B. Saran-Saran

Setelah melakukan penelitian dan menganalisis data yang diperoleh, beberapa hal yang dapat disarankan adalah :

1. Peranan BPN gowa dan BPN Provinsi Sulawesi Selatan harus ditingkatkan dalam melakukan pengawasan dan penanganan terhadap tanah-tanah yang terindikasi terlantar di kabupaten Gowa dan Provinsi Sulawesi Selatan. Selain itu BPN Gowa dan Provinsi Sulawesi Selatan harus mengkomunikasikan dan mensosialisasikan PP No 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar Hal ini dilakukan demi menghindari masalah okupasi masyarakat dan pendayagunaan tanah terlantar dengan cepat.
2. BPN Republik Indonesia harus merespon usulan dari kanwil bpn lebih cepat agar dapat menghindari ketidakpastian hukum atas tanah terlantar dan pendayagunaan tanah yang cepat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abrar Saleng, 2004, *Hukum Pertambangan*, UII Press, Yogyakarta.
- _____, 2013, *Kapita Selekta Hukum Sumber Daya Alam*.
Membumi Publishing, Makassar.
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana,
Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*. Prestasi Pustaka,
Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 2008, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut
Sistem UUPA*, Mandar Maju,. Jakarta.
- Aminuddin Salle dkk, 2011, *Hukum Agraria*, As Publishing, Makassar.
- Arie S. Hutagalung dan Markus Gunawa, 2008, *Kewenangan Pemerintah
di Bidang Pertanahan*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1991, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-
Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan
Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi,
Djambatan, Jakarta.
- Bushar Muhammad, 2006. *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya
Paramitha, Jakarta.
- Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang
Agribisnis*. Ghalia Indonesia, Bogor.

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

Maria S.W. Sumardjono, 2014, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, UGM Press, Yogyakarta.

Mukti Fajar dan Yulianto Akhmad, 2010, *Dualisme penelitian Hukum : Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Suhariningsih, 2008, *Tanah Terlantar : Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

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

Tim Peneliti Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2013, *Membaca Ulang Politik Dan Kebijakan Agraria*. Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

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

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

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

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

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Pendayagunaan dan Penertiban Tanah Terlantar.

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

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar

Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu

Jurnal dan Laporan Penelitian

Fauzie Kamal Ismail, 2013, Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria, Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013, Jakarta.

Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kanwil BPN Sulawesi Selatan, 2012, Laporan Hasil Identifikasi dan Penelitian Penertiban Tanah Terindikasi Terlantar PT. Markisa Segar Kabupaten Gowa, Tanpa Penerbit, Makassar.

Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kanwil BPN Sulawesi Selatan, 2011, Laporan Hasil Identifikasi dan Penelitian Penertiban Tanah Terindikasi Terlantar PT. Markisa Segar HGU No 11/HGU/1988 di Kabupaten Gowa, Tanpa Penerbit, Makassar.

Internet

Fatia Qanitat. 2014. *BPN catat 25.000 Ha tanah Terlantar*. Diakses di [http://properti.bisnis.com /read /20140319/107/212169/bpn-catat-25.000-ha-tanah-terlantar](http://properti.bisnis.com/read/20140319/107/212169/bpn-catat-25.000-ha-tanah-terlantar). [2 Januari 2015]

Jay Waluyo, 2015, Ini Sembilan Persoalan yang Perlu Diperhatikan dalam RUU Pertanahan, Diakses di <http://www.jurnalparlemen.com/view/9695/ini-sembilan-persoalan-yang-perlu-diperhatikan-dalam-ruu-pertanahan.html>

M. Rizal, 2013, BPN Nyatakan 51.976 Hektar Tanah di Indonesia Sebagai Tanah Terlantar, Diakses di <http://news.detik.com/read/2013/02/16/174657/2171970/10/bpn-nyatakan-51976-hektar-tanah-di-indonesia-sebagai-tanah-terlantar>.

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

Rahma dan malik, 2013, Penetapan tanah terlantar digugat. Diakses di [http://huma.or.id/ pembaruan-hukum-dan-resolusi-konflik/penetapan-tanah-terlantar-digugat.html](http://huma.or.id/pembaruan-hukum-dan-resolusi-konflik/penetapan-tanah-terlantar-digugat.html)

LAMPIRAN

Foto Tanah Terlantar di Desa Tonasa





Foto Tanah Terlantar di Desa Kanreapia







BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA

Jl. Andi Mallombassarang No. 65 Tlp. 0411-861049 Fax. 0411-884852
Sungguminasa - 92111 Propinsi Sulawesi Selatan

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor: 396/100.2.732.06/IV/2015

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SRI GUSNIATI, SE.MM
Nip : 19640803 198603 2 014
Pangkat/Gol : Pembina (IV/a)
Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : RACHMAT ABDIANSYAH
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Universitas Hasanuddin

Benar telah melakukan Penelitian dalam rangka Penyelesaian Skripsi/Thesis dengan
Judul : " *Analisis Yuridis Terhadap Objek Tanah Terlantar Berdasarkan Hak Guna
Usaha (HGU) di Kabupaten Gowa* "

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sungguminasa, 7 April 2015

An. KEPALA KANTOR KEMENTERIAN
AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN GOWA
Kepala Sub Bagian Tata Usaha





**PEMERINTAH KABUPATEN GOWA
KECAMATAN KANREAPIA
DESA KANREAPIA**

Jl. Kalpataru, Kanreapia, Kode Pos. 92174

Nomor : 01/CR/IV/ 2015

Kepala Desa Kanreapia Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Rachmat Abdiansyah
Nomor Pokok : B111 11 425
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Keperdataan
Alamat : Jl. Politeknik, Makassar

Telah melakukan penelitian di wilayah Desa Kanreapia Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa, sehubungan dengan penyelesaian skripsi yang berjudul:

*"ANALISIS YURIDIS TERHADAP OBJEK TANAH BERDASARKAN HAK GUNA USAHA
DI KABUPATEN GOWA"*

Demikian keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



Gowa, 5 April 2015

Kepala Desa Kanreapia

Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa

H. Fatmawati A.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI SULAWESI SELATAN
Jl. Cenderawasih No. 438 Telp.(0411)873387-9130778-859544 Fax : (0411)859539
M A K A S S A R

Nomor : 690 / 100.2-73 / IV / 2015
Sifat : Biasa
Lamp : -
Perihal : **Penelitian**

Makassar, 29 April 2015

Yth: Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin.
di
Makassar .

Menunjuk surat Saudara Nomor : 2964 / UN4.6.3 / PL.02 / 2015 tanggal 11
Maret 2015 perihal tersebut di atas, dengan ini disampaikan bahwa Mahasiswa tersebut di
bawah ini :

Nama : RACHMAT ABDIANSYAH
Nomor Pokok : B111 11 425
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Keperdataan
Alamat : JL. Politeknik

telah melaksanakan kegiatan Penelitian pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Sulawesi Selatan, guna menyusun tesis dengan judul “ *Analisis Yuridis Terhadap
Objek Tanah Terlantar Berdasarkan Hak Guna Usaha (HGU) di Kabupaten Gowa* “
yang dilaksanakan pada bulan Maret sampai dengan April 2015.

Demikian surat ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

An. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI SULAWESI SELATAN
Kepala Bagian Tata Usaha
Ub
Kepala Sub Bagian Kepegawaian


METI TASIK ROMBE, S.H.,M.H
NIP. 19680520 199403 2 001

Tembusan ;

Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. Sulawesi Selatan sebagai laporan.



**PEMERINTAH KABUPATEN GOWA
KECAMATAN TOMBOLO PAO
DESA TONASA**

Jl. Persatuan No. 1 Benteng, Telepon 085237905202 – 08542096936, KP. 92174

Nomor : 070/01 / Ds / IV / 2015

Kepala Desa Tonasa Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Rachmat Abdiansyah
Nomor Pokok : B111 11 425
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Keperdataan
Alamat : Jl. Politeknik, Makassar

Telah melakukan penelitian di wilayah Desa Tonasa Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa, sehubungan dengan penyelesaian skripsi yang berjudul:

"ANALISIS YURIDIS TERHADAP OBJEK TANAH BERDASARKAN HAK GUNA USAHA DI KABUPATEN GOWA"

Demikian keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gowa, 5 April 2015

Kepala Desa Tonasa

Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa

