



SKRIPSI

**PENGATURAN TERHADAP KEBERADAAN TANAH TERLANTAR
DENGAN STATUS HAK GUNA USAHA
PT. PERUSAHAAN PERKEBUNAN TRATAK**

***SETTINGS ON THE EXISTENCE OF LANDING SOILS WITH STATUS OF
BUSINESS RIGHTS
PT. TRATAK PLANTATION COMPANY***

Oleh

**SAFIRA AULIA NISA
NIM.150710101038**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019



SKRIPSI

**PENGATURAN TERHADAP KEBERADAAN TANAH TERLANTAR
DENGAN STATUS HAK GUNA USAHA
PT. PERUSAHAAN PERKEBUNAN TRATAK**

***SETTINGS ON THE EXISTENCE OF LANDING SOILS WITH STATUS OF
BUSINESS RIGHTS
PT. TRATAK PLANTATION COMPANY***

Oleh

SAFIRA AULIA NISA

NIM.150710101038

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

MOTTO

“Tanah ini cukup untuk tujuh generasi, namun tidak pernah cukup untuk tujuh orang serakah.”¹

(Mahatma Gandhi)

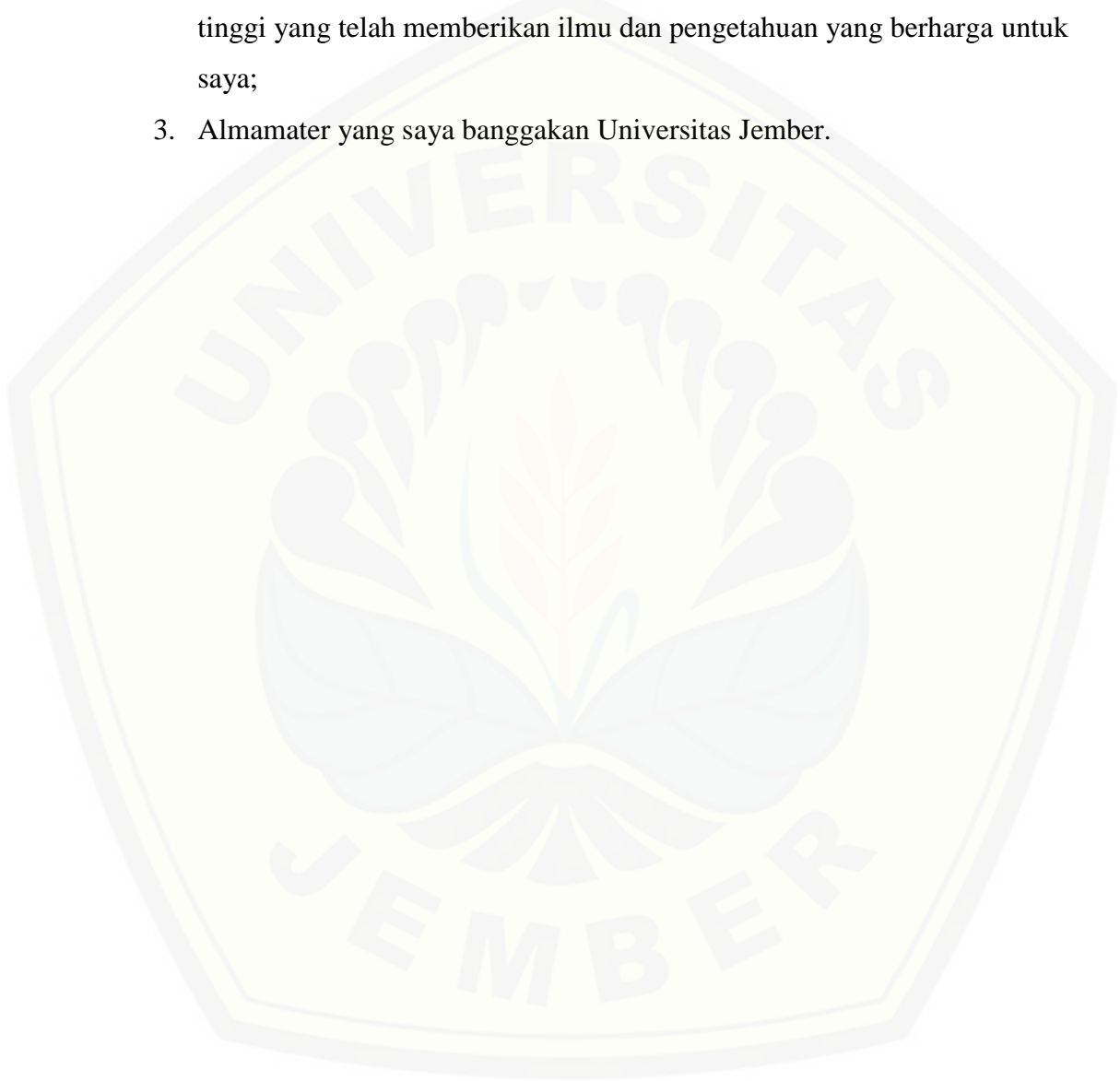


¹ <https://jagokata.com/kutipan/kata-Mahatma+Gandhi+bumi.html> diakses tanggal 13 April 2019.
Pukul 19.57 WIB

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua Orang Tua saya Ayahanda Dr. H. Alfian M.Pd. dan Ibunda Hj. Siti Mudmainah S.Pd. ;
2. Semua guruku sejak di taman kanak-kanak hingga jenjang perguruan tinggi yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang berharga untuk saya;
3. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember.



PERSYARATAN GELAR

PENGATURAN TERHADAP KEBERADAAN TANAH TERLANTAR
DENGAN STATUS HAK GUNA USAHA
PT. PERUSAHAAN PERKEBUNAN TRATAK

*SETTINGS ON THE EXISTENCE OF LANDING SOILS WITH STATUS OF
BUSINESS RIGHTS
PT. TRATAK PLANTATION COMPANY*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum dalam
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

SAFIRA AULIA NISA
NIM. 150710101038

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019

PERSETUJUAN

SKRIPSI TELAH DISETUJUI
TANGGAL,

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.

NIP. 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PENGATURAN TERHADAP KEBERADAAN TANAH TERLANTAR
DENGAN STATUS HAK GUNA USAHA PT. PERUSAHAAN
PERKEBUNAN TRATAK**

Oleh:

Safira Aulia Nisa

NIM.150710101038

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H

NIP. 197004101998021001

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

Mengesahkan

Kementerian Riset, Teknologi, dan Perguruan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari :

Tanggal :

Bulan :

Tahun :

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Dosen Penguji

Sekretaris Dosen Penguji

Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.H.

NIP. 195701221982031002

Rosita Indrayati, S.H., M.H.

NIP. 197805312005012001

Dosen Anggota Penguji :

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.

NIP. 197004101998021001

.....

Warah Atikah S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

.....

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Safira Aulia Nisa

NIM : 150710101038

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul: PENGATURAN TERHADAP KEBERADAAN TANAH TERLANTAR DENGAN STATUS HAK GUNA USAHA PT. PERUSAHAAN PERKEBUNAN TRATAK; merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada insitusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,

Yang menyatakan

SAFIRA AULIA NISA

NIM. 150710101038

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta anugerah dari Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna memperoleh gelar sarjana hukum.

Pada kesempatan kali ini penulis sampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil maksimal;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis;
3. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufroon, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Emi Zulaika, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi serta perhatian kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Para Dosen yang terhormat di Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Seluruh staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Kepada orang tuaku tercinta, Ayah Dr. H. Alfian M.Pd. dan Ibu Hj. Siti Mudmainah S.Pd. yang telah memberikan kasih sayang, mengajarkan banyak hal tentang kehidupan, serta telah mendoakan segala hal baik bagi anak-anaknya;
11. Adekku Haidir Akbar, terimakasih atas doa, dukungan, serta kasih sayang yang telah diberikan;
12. Keluarga besar saya, Nenek, Kakek, Pakde, Bude, Tante, Om, Adek-adek sepupu terimakasih atas doa dan semangat yang telah diberikan;
13. Semua teman-teman saya yang ada di Fakultas Hukum Universitas Jember maupun yang berada diluar Fakultas Hukum Universitas Jember, Ridho Ivan Darmawan, Ella Oktaviani, Yuni Marhama, Citra Mustika Dewi, Pinta Lailatul Badriyah, Isnalita Nofta Rosalina, Wiwin Hariyanti, Vuri Aprillia, Rina Airiza, Uswatul Jannah, Fefri Nalurita Safitri, Royyan Faulis Amri, Elvira Dwi Agustin, Ragil Ayu Siti Hartina, Fika Ardiana, Eriesca Aura Feliyana yang telah memberikan bantuan serta masukan selama penyusunan skripsi ini;
14. Teman-teman KKN 139 Desa Bukor Kabupaten Bondowoso, Ajeng, Delsi, Anin, Linda, Cica, Derry, Yunas, Lanang, Ardi, terimakasih atas doa dan dukungannya;
15. Serta seluruh keluarga dan sahabat yang tidak disebutkan disini semuanya terimakasih atas doa dan dukungannya.

Semoga doa, bimbingan, serta semangat yang diberikan kepada penulis dapat mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis juga menerima segala saran dan kritik yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Jember.....

Penulis

RINGKASAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu seseorang atau perusahaan yang telah mendapat hak atas tanah harus mengelola tanah dengan baik atau dengan kata lain tidak menelantarkan tanahnya. Namun dalam kenyataan masih banyak pemegang hak atas tanah yang menelantarkan tanah, dalam penulisan skripsi ini penulis mengambil contoh mengenai penelantara tanah perkebunan yang dilakukan oleh PT. Perusahaan Perkebunan Tratak. Berdasarkan uraian diatas penulis dalam skripsi ini membagi menjadi 2 (dua) rumusan masalah yaitu: pertama, bagaimana penetapan status tanah terlantar atas tanah hak guna usaha PT Perusahaan Perkebunan Tratak. Kedua, Bagaimana akibat hukum bagi warga Desa Tumbrep yang sudah mengelola dan menguasai tanah yang diterlantarkan oleh PT Perusahaan Perkebunan Tratak.

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui penetapan status tanah terlantar atas tanah hak guna usaha PT. Perusahaan Perkebunan Tratak. Serta untuk mengetahui akibat hukum bagi warga Desa Tumbrep yang sudah mengelola dan menguasai tanah yang diterlantarkan oleh PT. Perusahaan Perkebunan Tratak. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif. Yaitu dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yaitu dari perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Bahan hukum sekunder diperoleh dari semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku dan jurna-jurnal hukum.

Dari penelitian tersebut, penulis mendapat kesimpulan, penetapan status tanah terlantar atas tanah hak guna usaha PT. Perusahaan Perkebunan Tratak ditandai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor : 7/PTT-HGU/BPN RI/2013 , penetapan status tanah terlantar telah sesuai dengan amanat yang ada diperundang-undangan yaitu ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, PT. Perusahaan Perkebunan Tratak tidak lagi dikatakan sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dalam arti sudah tidak lagi mempunyai legalitas atau mempunyai hubungan hukum untuk mengklaim penguasaan atas tanahnya, dan mengenai status penguasaan tanahnya secara penuh berada di bawah penguasaan Negara/Pemerintah.

Dan mengenai akibat hukum bagi warga Desa Tumbrep yang sudah mengelola dan menguasai tanah yang diterlantarkan oleh PT. Perusahaan Perkebunan Tratak seharusnya mendapatkan redistribusi tanah tersebut. Berdasarkan ketentuan macam-macam tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Nomor 4 Tahun 1998 yang dapat didistribusikan dan kriteria golongan prioritas petani yang berhak mendapatkan redistribusi tanah, karena tanah bekas penguasaan PT. Perusahaan Perkebunan Tratak termasuk dalam tanah negara bebas dan masyarakat Desa Tumbrep yang telah mengelola lahan status menyewa kepada PT. Perusahaan Perkebunan Tratak mulai tahun 1998 hingga tahun 2013.

Dan saran yang saya berikan terkait pembahasan yang saya angkat dalam skripsi ini yaitu adanya pengaturan yang jelas yang harus disampaikan kepada pemegang hak atas tanah pada saat pengajuan permohonan proposal hak atas tanah mengenai kewajiban pengelolaan yang baik dan akibat hukumnya bagi pemegang hak atas tanah jika dengan sengaja menelantarkan tanahnya. Hal ini untuk menghindari ketidak manfaatan suatu tanah atau penelantaran tanah, dan menghindari konflik hukum antara pemegang hak atas tanah dengan Badan Pertanahan Nasional/Pemerintah. Serta pentingnya sosialisasi yang berkesinambungan kepada masyarakat tentang dampak pengelolaan tanah terlantar, baik sebelum tanah tersebut terindikasi sebagai tanah terlantar sampai mekanisme pendayagunaan terhadap tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN SAMPUL DEPAN..... | i |
| HALAMAN SAMPUL DALAM..... | ii |
| HALAMAN MOTTO..... | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | iv |
| HALAMAN PERSYARATAN GELAR..... | v |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | vi |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | vii |
| HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI..... | viii |
| HALAMAN PERNYATAAN..... | ix |
| HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH..... | x |
| RINGKASAN..... | xii |
| DAFTAR ISI..... | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah..... | 6 |
| 1.3. Tujuan Penelitian..... | 6 |
| 1.4. Manfaat Penelitian..... | 6 |
| 1.4.1 Manfaat Teoritis..... | 6 |
| 1.4.2 Manfaat Praktis..... | 7 |
| 1.5. Metode Penelitian..... | 7 |
| 1.5.1 Tipe Penelitian..... | 8 |
| 1.5.2 Pendekatan Masalah..... | 8 |
| 1.5.3 Sumber Bahan Hukum..... | 9 |

| | |
|--|-----------|
| 1.5.3.1 Bahan Hukum Primer..... | 9 |
| 1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder..... | 10 |
| 1.5.4 Metode Analisis Bahan Hukum..... | 10 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 12 |
| 2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah..... | 12 |
| 2.1.1 Pengertian penguasaan Hak Atas Tanah..... | 12 |
| 2.1.2 Pengertian tanah..... | 13 |
| 2.1.3 Macam-macam Hak Atas Tanah..... | 14 |
| 2.2 Hak Guna Usaha..... | 16 |
| 2.2.1 Pengertian Hak Guna Usaha..... | 16 |
| 2.2.2 Jangka waktu Hak Guna Usaha..... | 17 |
| 2.2.3 Hapusnya Hak Guna Usaha..... | 18 |
| 2.3 Tanah Terlantar..... | 19 |
| 2.4 Perkebunan..... | 23 |
| BAB III PEMBAHASAN..... | 29 |
| 3.1 Penetapan Status Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Usaha PT. Perusahaan Perkebunan Tratak..... | 29 |
| 3.2 Akibat Hukum bagi Warga Desa Tumbrep yang sudah Mengelola dan Menguasai Tanah yang Diterlantarkan oleh PT. Perusahaan Perkebunan Tratak..... | 45 |
| BAB IV PENUTUP..... | 54 |
| 4.1 Kesimpulan..... | 54 |
| 4.2 Saran..... | 55 |
| DAFTAR PUSTAKA | |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Dimana akhir-akhir ini tanah menjadi salah satu modal utama dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Indonesia sebagai negara yang berlatar belakang agraris, menyadari arti penting tanah sebagai sesuatu yang memiliki nilai dalam kehidupan masyarakatnya.² Bagi petani di pedesaan, tanah berfungsi sebagai tempat masyarakat bertempat tinggal dan tempat memperoleh penghidupan. Bagi warga perkotaan tanah menjadi tempat menjalankan segala aktivitas sehari-hari.³ Sehingga secara umum tanah merupakan sumber kehidupan bagi masyarakat Indonesia yang mempunyai fungsi sangat strategis baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan.

Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan yang terus meningkat, telah menjadikan pengelolaan terhadap tanah haruslah berdayaguna untuk kepentingan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Prinsip dasar itu sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disingkat sebagai UUD NRI 1945 menyebutkan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam pasal ini jelas terbukti bahwa pemerintah senantiasa berupaya untuk mewujudkan kemakmuran rakyatnya. Dan dipertegas kembali dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa “seluruh bumi, air dan ruang

² Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka. 2002. hlm 18.

³ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan Keempat, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2001. hlm 172.

angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Penguasaan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, menurut penjelasan umum UUPA, bukanlah berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan yang tertinggi :⁴

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 merupakan sebuah undang-undang yang memuat dasar pokok agraria dan juga landasan bagi negara untuk dapat menjamin dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi,air,serta ruang angkasa yang terkandung didalamnya termasuk dalam masalah hak guna usaha.⁵ Dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan perkebunan,pertanian, perikanan atau peternakan.Mengingat akan pentingnya fungsi dari hak guna usaha pada bidang perusahaan perkebunan, maka diadakanlah ketentuan-ketentuan, yang mana ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan juga ketentuan didalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam kedua peraturan tersebut adalah tentang syarat-syarat seseorang atau suatu perusahaan dapat memperoleh hak guna usaha atas suatu

⁴ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁵ Boedi Harsono.*Hukum Agraria Indonesia*.Jakarta:Djambatan.2008.hlm 60.

tanah perkebunan, pertanian, dan perikanan hingga ketentuan tentang hapusnya hak guna usaha tersebut.⁶

Hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah, yaitu melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang dipunyainya untuk melaksanakan usaha di bidang perkebunan. Untuk mendukung usahanya tersebut maka pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan sumber air dan sumber daya alam lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Adapun tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah negara.⁷

Sebagai negara yang bercorak agraris, Indonesia memiliki potensi yang sangat besar untuk pengembangan tanaman perkebunan dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Perkebunan mempunyai peranan yang penting dan strategis dalam pembangunan nasional, terutama dalam meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, penerimaan devisa negara, penyediaan lapangan kerja, perolehan nilai tambah dan daya saing, pemenuhan kebutuhan konsumsi dalam negeri, bahan baku industri dalam negeri serta optimalisasi pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan.⁸ Oleh karena itu seseorang atau perusahaan yang telah mendapatkan hak guna usaha harus mengelolah lahan dengan baik dengan kata lain tidak melantarkan tanah tersebut.

Dalam kenyataannya kegiatan penelantaran tanah ini masih sering terjadi, menurut Menteri ATR Sofyan Djalil ada sekitar 400 ribu Ha (hektar) tanah terlantar yang ada di Indonesia, yang tak dimanfaatkan kepemilikannya, namun akan segera dilakukan reformasi agraria agar dapat digunakan sebagaimana fungsinya.⁹ Terkait dengan tanah terlantar, di Kabupaten Batang Jawa Tengah terdapat perkara tanah terlantar yakni di Desa Tumbrep. Perkara ini terjadi antara

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010, hlm 99.

⁷ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan: Hak Pengelolaan Atas Tanah Eksistensi Pengaturan dan Praktik*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2014, hlm 40.

⁸ Achmad Sodiki, *Kebijakan Pertanahan dalam Penataan Hak Guna Usaha untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat*, Makalah dalam Seminar Nasional Konsorium Pembaruan Agraria, Jakarta, 2012, hlm 2.

⁹ <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-3726272/ada-400-ribu-ha-tanah-terlantar-di-ri> . Diakses pada tanggal 08 Februari 2019. Pukul 21.10 WIB

PT Perusahaan Perkebunan Tratak sebagai penggugat dengan Badan Pertanahan Nasional sebagai tergugat dan warga Desa Tumbrep menjadi turut tergugat intervensi.

Gugatan ini berawal pada tahun 1988. PT Perusahaan Perkebunan Tratak mendapat Hak Guna Usaha (HGU) untuk lahan seluas 89.841 hektare. Dalam proposalnya, HGU No.1/ Batang itu sedianya akan ditanami cengkeh dan kopi. Tapi, pada tahun 1998, PT Perusahaan Perkebunan Tratak klaim lahan seluas 82,441 hektare diduduki masyarakat sehingga PT ini hanya mampu mengelola lahan seluas 7,4 hektare dan tak dapat menjalankan usaha seperti dalam proposal permohonan HGU. Upaya mendatangkan polisi dan TNI untuk mengamankan lahan gagal dilakukan. Akhirnya, polisi dan TNI mundur teratur dari lahan HGU Tratak. Perusahaan pun juga membiarkan kembali lahan HGUnya. Kondisi tersebut membuat BPN menyampaikan peringatan pada PT Perusahaan Perkebunan Tratak untuk mengurus lahannya. Tapi, hingga tiga kali peringatan dan batas waktu yang diberikan, perusahaan tak juga memberi respon. Akhirnya BPN membatalkan Hak Guna Usaha atas PT Perusahaan Perkebunan Tratak.

Majelis hakim menguraikan bahwa objek sengketa masuk dalam ranah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan pokok sengketa adalah SK BPN RI Nomor 7/PTT-HGU/BPN RI/2013 tentang pembatalan HGU PT Tratak. Majelis juga menyatakan menerima tiga belas warga Tumbrep sebagai tergugat intervensi dalam sengketa ini. Sehingga penolakan penggugat terkait tergugat intervensi tidak diterima untuk menguatkan fakta benar tidaknya Tratak menelantarkan HGU yang didapatnya. Terbitnya SK BPN menjadi pertimbangan awal majelis. Menurut majelis hakim penerbitan SK itu harus dilandasai Pasal 34 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Lalu, Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Berdasarkan peraturan perundang-undangan itu, majelis berkesimpulan bahwa tanah terlantar itu harus ada pemilik atau pemegang hak. Kemudian, ada tanah hak yang tidak terpelihara dan tidak digunakan.

Berdasarkan bukti yang terungkap di pengadilan, majelis berpendapat proses penerbitan SK BPN itu sudah melalui tahapan seperti amanat peraturan

perundang-undangan. Memang, HGU atas nama Tratak, tetapi tidak terpelihara dengan baik. Karena itu, petani menggarap sendiri lahan di atas HGU Tratak dan menjadi subur. Beda perlakuan yang dilakukan Tratak saat mengelola lahan HGU, yaitu membabat hutan dan tidak ditanam lagi. Bahkan, HGU tak ditanami cengkeh dan kopi sesuai proposal.

Pengadilan menyatakan, pendapat penggugat bahwa tanah terlantar karena diserobot masyarakat tidak terbukti. Mengenai objek sengketa, yaitu penerbitan SK pembatalan HGU oleh BPN, majelis hakim menilai sudah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Menurutya, dalil penggugat bahwa penerbitan SK pembatalan itu bertentangan dengan kepastian hukum dinilai tidak tepat. Oleh karena itu, majelis menolak gugatan penggugat.¹⁰

Terkait dengan perkara mengenai tanah terlantar sebenarnya pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, ternyata persoalan yang menyangkut tanah terlantar belum dapat diatasi secara optimal, sehingga dapat dikatakan peraturan tersebut tidak dapat lagi dijadikan acuan penyelesaian penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar sehingga perlu dilakukan penggantian. Menyadari hal tersebut Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.¹¹ Adanya persepsi yang jelas dan tegas mengenai tanah terlantar, selain dapat mengurangi atau mencegah timbulnya sengketa, kiranya akan dapat memberikan ketertiban dan kepastian hukum penguasaan tanah oleh pemerintah, bahkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak lainnya, termasuk dalam masalah ini mengenai masyarakat yang secara nyata-nyata menguasai secara fisik tanah yang bersangkutan.

Dengan latar belakang tersebut maka penulis menguraikan permasalahan ini sebagai pokok bahasan penulisan tugas akhir dengan judul **“Pengaturan Terhadap Keberadaan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Usaha Perkebunan”**.

¹⁰ <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt51db966032fb6/ptun-kuatkan-status-tanah-terlantar>
. Diakses pada tanggal 1 Maret 2019. Pukul 13.00 WIB

¹¹ Urip Santoso. *op.cit.* hlm 215.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana penetapan status tanah terlantar atas tanah hak guna usaha PT Perusahaan Perkebunan Tratak ?
2. Bagaimana akibat hukum bagi warga Desa Tumbrep yang sudah mengelola dan menguasai tanah yang diterlantarkan oleh PT Perusahaan Perkebunan Tratak?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar memperoleh sasaran yang dikehendaki, perlu kiranya ditetapkan suatu tujuan penulisan. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi yaitu :

1. Guna mengetahui penetapan status tanah terlantar atas tanah hak guna usaha PT Perusahaan Perkebunan Tratak.
2. Guna mengetahui akibat hukum bagi masyarakat Desa Tumbrep yang mengelola dan menguasai tanah yang diterlantarkan oleh PT Perusahaan Perkebunan Tratak.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi dua manfaat yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis bagi semua pihak yang mempunyai kaitan dengan penelitian ini, yaitu :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam skripsi ini adalah guna mengetahui pengembangan ilmu hukum terkait pengaturan terhadap keberadaan tanah terlantar atas tanah hak guna usaha perkebunan yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dalam skripsi ini adalah sebagai sumbangan pemikiran untuk kepastian hukum bagi seseorang yang mengelolah suatu tanah namun tidak memiliki ijin untuk meneglolah tanah tersebut.

1.5 Metode Penelitian

Untuk menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah dibidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.¹² Metode merupakan suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.

Metode penelitian digunakan sebagai cara sistematis untuk mencari, menemukan, mengembangkan, menganalisis permasalahan, menguji kebenaran yang optimal dan objektif serta menjalankan prosedur yang benar. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pencapaian pengkajian.¹³ Oleh karena itu, suatu metode digunakan agar dalam skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisan. Berikut ini metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini.

¹² Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* Edisi Revisi. Cetakan II, Malang: Banyumedia Publising. 2006. hlm 294.

¹³ Herowati Poesoko. *Diklat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum. Universitas Jember. 2011. hlm 35.

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, dan literature-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.¹⁴

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai macam undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas. Setelah mengkaji peraturan-peraturan yang berkaitan dengan isu hukum, maka hasilnya akan digunakan menjadi argumen untuk memecahkan isu hukum yang terdapat dalam pokok bahasan.¹⁵ Pendekatan kasus dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang dilakukan apabila penulis tidak beralih dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan oleh penulis apabila belum ada atau tidak ada peraturan yang

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010. hlm. 194.

¹⁵ Dyah Ochtarina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm 110.

mengatur permasalahan yang ada. Untuk dapat menjawab isu hukum yang menjadi pokok permasalahan, penulis dapat merujuk pada prinsip-prinsip hukum, prinsip-prinsip hukum dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹⁶

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan hal penting dalam suatu penelitian hukum yang digunakan untuk memecahkan isu hukum sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan. Bahan hukum yang digunakan penulis dalam skripsi ini meliputi bahan hukum primer dan sekunder.

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mutlak dan mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Peradilan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;

¹⁶ *Ibid.* hlm 115.

9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukkan dalam Pemberian Hak Atas Tanah;
10. Peraturan Menteri Pertanian Nomor 98 Tahun 2013 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar.

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negara. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder secara formal tidak sebagai hukum positif. Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

1.5.4 Metode Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum dapat diolah dengan peraturan perundang-undangan dan isu hukum yang berkembang. Setelah bahan hukum diolah, kemudian dilanjutkan dengan teknis analisis bahan hukum dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu melakukan pembahasan terhadap bahan hukum yang telah didapat mengacu kepada landasan teoritis yang ada. Langkah-langkah yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi fakta dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.

2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi dengan permasalahan.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab hukum.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Ruang lingkup bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi, tubuh bumi dibawahnya dan yang berada dibawah air termasuk tanah didasar laut dan yang menjadi permasalahan adalah tanah dalam pengertian hak penguasaan atas tanah. Penguasaan artinya mempunyai hak untuk menggunakan, mengurus, tetapi belum tentu memiliki. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, dan beraspek privat.¹⁷

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki, tidak diserahkan kepada pihak lain.¹⁸

Namun dalam penguasaan yuridis, meskipun pemilik tanah mendapat kewenangan untuk menguasai tanah yang dimiliki secara fisik, ada pula yang penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Misalnya, seseorang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri melainkan disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah, akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah tersebut. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya, kreditor (bank) memegang jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan jaminan, akan tetapi secara fisik penguasaan tanahnya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

¹⁷ *Ibid.* hlm 75.

¹⁸ Boedi Harsono, *op.cit.* hlm 23.

Pokok Agraria bahwa “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.¹⁹

2.1.2 Pengertian Tanah

Istilah tanah tidaklah asing bagi kita sebagai umat manusia. Keberadaannya sangat penting untuk menopang kebutuhan hidup manusia. Berbagai macam aktifitas dalam kehidupan sehari-hari tidak jarang yang melibatkan tanah di dalamnya, tanah sebagai sesuatu yang memiliki nilai dan fungsi dalam kehidupan. Seperti yang telah dijelaskan dalam latar belakang diatas bahwa bagi petani di pedesaan, tanah berfungsi sebagai tempat masyarakat bertempat tinggal dan tempat memperoleh penghidupan, bagi warga perkotaan tanah menjadi tempat menjalankan segala aktivitas sehari hari.²⁰

Tanah dalam Bahasa Inggris artinya yaitu *land, ground, soil, dan earth*. Sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *grondgebied, aarde, atau land*. Menurut Maria R. Ruwastuti, tanah yaitu suatu lahan yang mempunyai potensi nilai ekonomi yang dapat memenuhi kebutuhan hidup masyarakat dan mempunyai nilai budaya. Menurut Maria R. Ruwastuti tanah mempunyai 2 fungsi yaitu mempunyai nilai ekonomi dan nilai budaya.²¹ Artinya dalam nilai ekonomi memandang tanah sebagai modal dasar bagi kehidupan manusia. Oleh karena itu, kebutuhan akan penggunaan tanah tersebut sering berbenturan, mengingat bahwa terdapatnya jumlah luas tanah yang terbatas, pada sisi lain terdapat ledakan pertumbuhan penduduk. Semua negara dalam rangka melaksanakan pembangunan selalu berkaitan dengan tanah dan memerlukan tanah. Hal ini dipelajari untuk selanjutnya dijadikan sumber-sumber pendapatan. Dan dalam nilai budaya dari tanah haruslah memperhatikan bahwa sumber alam dan landasan hukum tanah adalah hukum adat, yang dalam pandangan masyarakat tanah bukan sekedar permukaan bumi, akan tetapi juga merupakan bagian menyeluruh dari

¹⁹ Urip Santoso, *op.cit.* hlm 73-74.

²⁰ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *op.cit.* hlm. 172

²¹ Ali Achmad Chomzah, *op.cit.* hlm 9.

kehidupannya. Sengketa perdata dalam kaitannya dengan tanah seringkali tidaklah mudah diselesaikan, apabila tidak memahami tradisi masyarakat setempat. Dalam aspek sosial budaya harus pula menyediakan tanah untuk keperluan pendidikan, agama dan sosial.

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas. Tanah dalam perspektif hukum agraria yaitu tanah berdasarkan aspek yuridisnya, yakni yang berhubungan secara langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.²² Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²³

2.1.3 Macam-macam Hak Atas Tanah

Didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Lalu macam-macam hak ini disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan; dan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.²⁴

²² *Ibid.* hlm 7.

²³ *Ibid.* hlm 17.

²⁴ Urip Santoso, *op.cit.* hlm 29

Yang dimaksud hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah “hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu”.²⁵

Hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa yang dimaksud dengan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Sedangkan yang dimaksud hak pakai dijelaskan dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Tentang hak sewa dijelaskan dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Didalam Pasal 46 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan mengenai hak membuka tanah dan memungut hasil hutan bahwa hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah serta dengan

²⁵ Boedi Harsono, *op.cit.* hlm 292.

mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

2.2 Hak Guna Usaha

2.2.1 Pengertian Hak Guna Usaha

Hak guna usaha sebagai salah satu hak atas tanah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria merupakan suatu hak yang diadakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang dewasa ini hak itu tidak bersumber pada hukum adat, tetapi bersumber pada hak guna usaha itupun bukan hak *erfpacht* yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata terjadinya karena Penetapan Pemerintah seperti yang telah ditentukan oleh Pasal 31 Undang-undang Pokok Agraria.²⁶

Hak guna usaha merupakan suatu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara selama jangka waktu tertentu, guna perusahaan perkebunan, perikanan, dan peternakan. Dengan demikian, pemberian hak guna usaha sesuai dengan tujuan penggunaan tanah yaitu terbatas pada usaha perkebunan, perikanan, dan peternakan. Namun, hal ini tidak menutup kemungkinan didirikannya bangunan-bangunan di atas tanah tersebut selama berkaitan langsung dengan perusahaan yang bersangkutan.

Syarat-syarat untuk memperoleh hak guna usaha menurut Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Dengan demikian, maka badan-badan hukum yang tidak didirikan menurut hukum Indonesia ataupun tidak berkedudukan di Indonesia tidak diperbolehkan memperoleh hak guna usaha.

Selain itu, telah dijelaskan di dalam penjelasan Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa badan hukum yang dapat memperoleh hak guna usaha hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional progresip. Badan hukum yang bermodal nasional progresip artinya bahwa badan hukum tersebut mengabdikan pada kepentingan rakyat tidak semata-mata hanya bertujuan mencari keuntungan pribadi tanpa mengingati kepentingan rakyat atau masyarakat.

²⁶ Soerjono Soekanto dan Soleman B.Taneko, *op.cit.* hlm 104.

Bagi badan hukum asing, hak guna usaha diberikan jika memang hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana, hal ini telah dijelaskan pada Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Peraturan yang mengatur pembangunan nasional berencana dalam hal ini adalah Ketetapan MPRS Nomor II/MPRS/1960 tentang Garis Besar Pola Pembangunan Nasional Semesta Berencana Tahapan Tahun Pertama 1961-1969.

2.2.2 Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, hal ini disebabkan karena pada lazimnya hak ini diberikan untuk tujuan perkebunan, perikanan atau peternakan secara besar-besaran, maka diperlukan jangka waktu yang cukup lama bagi usaha tersebut supaya dapat benar-benar memberikan hasil.²⁷ Hak guna usaha untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama, misalnya tanaman kelapa sawit, dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun, atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.²⁸ Dengan demikian, melihat ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria, maka hak guna usaha ini dapat diberikan untuk waktu 25 tahun atau 35 tahun pertama kalinya dan kemudian dapat diperpanjang lagi untuk masa 25 tahun yang berarti total waktu hak guna usaha tersebut adalah 60 tahun.

Untuk jangka waktu perpanjangan ini seandainya telah berakhir, maka sebagai upaya yang dapat diberikan adalah dengan memperpanjang atau memperbarui haknya yang telah berakhir itu. Tentu saja dengan syarat-syarat baru sesuai dengan keadaan dan perkembangan masyarakat pada saat diperbarui. Ketentuan ini memang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, tetapi hal ini dilakukan dalam rangka usaha untuk menciptakan iklim yang baik bagi para pengusaha, baik asing maupun pengusaha nasional untuk mengadakan investasi.²⁹

²⁷ Boedi Harsono, *op.cit.* hlm 29.

²⁸ *Ibid.* hlm 30.

²⁹ A.P Parlindungan. *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Jakarta: Mandar Maju. 2008. hlm 20.

Pemerintah telah menyatakan bahwa selama seorang pengusaha mengusahakan tanah dan perusahaannya dengan baik, maka baginya bukan saja dijamin akan dapat menguasai tanahnya itu selama haknya berlangsung, akan tetapi penguasaan tersebut dapat dilanjutkan setelah haknya berakhir, yaitu dengan memperpanjang atau memperbarui haknya yang sudah berakhir. Tentu saja dengan syarat-syarat baru sesuai dengan keadaan dan perkembangan masyarakat pada saat diperbarui.³⁰

2.2.3 Hapusnya Hak Guna Usaha

Hak guna usaha dapat hapus karena memang jangka waktunya berakhir, akan tetapi dapat pula sebelum jangka waktu tersebut berakhir. Hak guna usaha dapat berakhir misalnya jika salah satu syarat yang ditentukan pada waktu diberikan hak guna usaha tidak dipenuhi.³¹ Hapusnya hak guna usaha secara jelas telah diatur di dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yang menjelaskan sebagai berikut:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atau perpanjangannya,
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 1. Pemegang hak tidak melakukan kewajiban-kewajibannya, yaitu :
 - a. Tidak membayar uang pemasukan kepada negara;
 - b. Tidak melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
 - c. Tidak mengusahakan sendiri tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
 - d. Tidak membangun dan/atau menjaga prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;

³⁰ *Ibid.* hlm 22.

³¹ *Ibid.* hlm 25.

- e. Tidak memelihara kesuburan tanah dan tidak mencegah terjadinya kerusakan sumber daya alam serta kelestarian lingkungan;
 - f. Tidak menyampaikan laporan secara tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan dan pengelolaan hak guna usaha;
 - g. Tidak menyerahkan kembali tanah dengan hak guna usaha kepada negara setelah hak tersebut hapus;
 - h. Tidak menyerahkan sertifikat hak guna usaha yang telah berakhir jangka waktunya kepada kantor pertanahan
2. Adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap
 - a. Dilepaskan oleh pemegang hak secara sukarela sebelum jangka waktunya berakhir;
 - b. Dicabut untuk kepentingan umum;
 - c. Ditelantarkan (objek hak guna usaha tidak dimanfaatkan sebaik mungkin oleh pemegang hak);
 - d. Tanahnya musnah, misalnya akibat terjadi bencana alam;
 - e. pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat dan tidak melepaskannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak.³²

Hapusnya hak guna usaha mengakibatkan tanah menjadi tanah negara sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas tanah.³³

2.3 Tanah Terlantar

Beberapa peristilahan muncul dalam konsep pengertian atau definisi dari tanah terlantar. Pada Undang-Undang Pokok Agraria menggunakan istilah “diterlantarkan”. Pengertian tanah diterlantarkan dalam penjelasan Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria, tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.³⁴ Pada Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,

³²Urip Santoso,*op.cit.*hlm 172.

³³ Boedi Harsono,*op.cit.*hlm 145-146.

³⁴*Ibid.*hlm 120.

Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah istilah yang dipakai sama dengan Undang-undang Pokok Agraria yaitu “tanah diterlantarkan” dan pengertiannya juga sama dengan Undang-Undang Pokok Agraria, dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menggunakan istilah “tanah terlantar”. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 mengatur tentang tanah terlantar sebagaimana tercermin dalam ketentuan Pasal 1 ayat (5) menyatakan “tanah terlantar adalah tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan, atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas “tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.³⁵

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengambil sumber dari hukum adat yang bersifat komunalistik yang mempunyai makna bahwa penguasaan tanah bersama memungkinkan penguasaan tanah secara individu dengan hak-hak atas tanah yang bersifat perseorangan sekaligus mengandung unsur kebersamaan.³⁶ 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 diatas kepentingan perorangan.³⁷ 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 atau diterlantarkan oleh pemiliknya, maka tanah tersebut menjadi tanah negara.³⁸

³⁵ Suharningsih. *Tanah Terlantar: Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Prestasi Pustaka. 2008. hlm 81-82.

³⁶ Soerjonon Soekanto dan Soleman B. Taneko. *op.cit.* hlm 110.

³⁷ Irawan Soerodjo. *op.cit.* hlm 92.

³⁸ Ali Achmad Chomzah. *op.cit.* hlm 81.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dijumpai berbagai landasan hukum yang berhubungan dengan hak menguasai negara termaksud Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria 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 merugikan dan bertentangan dengan kepentingan rakyat.³⁹ 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.⁴⁰ 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 Undang-Undang Pokok Agraria. 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.⁴¹ 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. 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.⁴²

³⁹ Irawan Soerodjo, *op.cit.* hlm 60-61.

⁴⁰ Penjelasan Umum II angka 4 UUPA.

⁴¹ Irawan Soerodjo, *op.cit.* hlm 70.

⁴² Boedi Harsono, *op.cit.* hlm 298.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah 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 tersebut menegaskan bahwa pemerintah ingin kembali bahwa penggunaan tanah berdasarkan pada hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai dalam rangka pembangunan nasional diarahkan untuk terjaminnya atau terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur.⁴³

Oleh karena itu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah secara rinci dan jelas mengatur mengenai pemberian hak-hak atas tanah, 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 (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa hak guna usaha hapus karena diterlantarkan. Dalam penjelasannya dinyatakan sesuai dengan penjelasan yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Demikian juga tentang hapusnya hak guna bangunan dalam Pasal 35 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yang dinyatakan bahwa hak guna bangunan hapus karena diterlantarkan. Pemberian Hak Pakai juga diikuti dengan ketentuan tentang hapusnya Hak Pakai. Dalam Pasal 55 ayat (1) huruf e dinyatakan bahwa, Hak Pakai hapus karena diterlantarkan. Hapusnya hak pakai tidak diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Dari ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan tentang hapusnya hak atas tanah dapat disimpulkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menggunakan istilah diterlantarkan, pengertian diterlantarkan mengikuti

⁴³ Irawan Soerodjo, *op.cit.* hlm 12.

penjelasan dari Undang-Undang Pokok Agraria tentang hapusnya hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak milik. Sedangkan hak pakai tidak diatur adanya tanah diterlantarkan.

Pengertian tanah terlantar dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar 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 dalam keputusan atau 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.⁴⁴ 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.

⁴⁴ 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.

2.4 Perkebunan

Sebagai negara yang bercorak agraris, Indonesia memiliki potensi yang sangat besar untuk pengembangan tanaman perkebunan dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Perkebunan mempunyai peranan yang penting dan strategis dalam pembangunan nasional, terutama dalam meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, penerimaan devisa negara, penyediaan lapangan kerja, perolehan nilai tambah dan daya saing, pemenuhan kebutuhan konsumsi dalam negeri, bahan baku industri dalam negeri serta optimalisasi pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan.⁴⁵ Usaha perkebunan terbukti cukup tangguh bertahan dari terpaan badai resesi dan krisis moneter yang melanda perekonomian Indonesia. Untuk itu, perkebunan perlu diselenggarakan, dikelola, dilindungi dan dimanfaatkan secara terencana, terbuka, terpadu, profesional dan bertanggung jawab demi meningkatkan perekonomian rakyat, bangsa dan negara. Dalam era perdagangan bebas, komoditas perkebunan merupakan salah satu komoditas unggulan Indonesia yg mampu memberikan devisa negara. Upaya pengembangan komoditas tersebut diperlukan bukan hanya untuk meningkatkan kuantitas produk, melainkan disertai peningkatan kualitas, keamanan, kontinuitas produksi dgn tingkat harga yang kompetitif sehingga mampu bersaing di pasar internasional.⁴⁶

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan yang dimaksud dengan perkebunan adalah segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah atau media tumbuh lainnya dalam ekosistem yang sesuai, mengolah dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman tersebut, dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi, permodalan serta manajemen untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan dan masyarakat. Tanaman tertentu adalah tanaman semusim atau tanaman tahunan yang karena jenis dan tujuan pengelolaannya ditetapkan sebagai tanaman perkebunan. Perkebunan diselenggarakan berdasarkan atas asas manfaat dan berkelanjutan, keterpaduan, kebersamaan, keterbukaan, serta berkeadilan, sedangkan tujuan pengelolaan perkebunan adalah:

⁴⁵ Achmad Sodiki.*op.cit*.hlm 2.

⁴⁶ Mubyarto.*Pengantar Ekonomi Pertanian*, EdisiKetiga.Jakarta:LP3ES.1989.hlm 85.

- a. meningkatkan pendapatan masyarakat;
- b. meningkatkan penerimaan negara;
- c. meningkatkan penerimaan devisa negara;
- d. menyediakan lapangan kerja;
- e. meningkatkan produktivitas, nilai tambah, dan daya saing;
- f. memenuhi kebutuhan konsumsi dan bahan baku industri dalam negeri;
dan
- g. mengoptimalkan pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan.⁴⁷

Perkebunan mempunyai tiga fungsi, yaitu:

- a. ekonomi, yaitu peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat serta penguatan struktur ekonomi wilayah dan nasional;
- b. ekologi, yaitu peningkatan konservasi tanah dan air, penyerap karbon, penyedia oksigen, dan penyangga kawasan lindung; dan
- c. sosial budaya, yaitu sebagai perekat dan pemersatu bangsa.⁴⁸

Pelaku usaha perkebunan di Indonesia dibedakan atas dua golongan yaitu perkebun dan perusahaan perkebun. Perkebun adalah perorangan yang melakukan usaha perkebunan dengan skala usaha tidak mencapai skala tertentu, atau lebih dikenal dengan perkebunan rakyat. Perusahaan perkebunan adalah pelaku usaha perkebunan berbentuk badan hukum yang meliputi koperasi dan perseroan terbatas baik milik negara maupun swasta, yang mengelola usaha perkebunan dengan skala tertentu.⁴⁹ Berdasarkan kemampuan yang dimiliki maka perkebunan besar mampu untuk meningkatkan penghasilan dan keuntungan per hektar dan per satuan tenaga kerja yang lebih tinggi dibanding perkebunan rakyat. Tetapi hal ini tidaklah berarti bahwa perkebunan besar tidak mempunyai kesulitan/permasalahan, diantaranya:

- a. Perkebunan besar biasanya mempunyai beban bunga yang tinggi dari penanaman modal.

⁴⁷ *Ibid.* hlm 92-93.

⁴⁸ *Ibid.* hlm 94.

⁴⁹ Iyung Pahan. *Panduan lengkap Kelapa sawit. Manajemen Agribisnis dari hulu hingga hilir.* Jakarta: Penebar Swadaya. 2010. hlm 90.

- b. Perkebunan besar mempunyai resiko besar terhadap beberapa fluktuasi harga pasaran dunia, sedangkan pemindahan hasil komoditi dari yang satu ke yang lain tidaklah mudah.
- c. Perkebunan besar memerlukan tenaga kerja yang besar dan relatif mahal, meskipun tenaga kerja yang banyak dan murah merupakan salah satu ciri negara tropis, tetapi dalam praktek permasalahan yang timbul cukup banyak karena upah tenaga kerja merupakan masukan yang besar.⁵⁰

Sedangkan perkebunan kecil /rakyat mempunyai beberapa kelebihan dibanding perkebunan besar, diantaranya adalah :

- a. Perkebunan kecil merupakan usaha yang dijalankan oleh keluarga, termasuk pengadaan kebutuhan pangannya, sehingga penganekaragaman hasil lebih mudah dilaksanakan dalam waktu yang kritis (pemasaran, perang dsb).
- b. Usaha perkebunan memerlukan masukan tenaga kerja yang tinggi dan relatif sedikit memerlukan mesin, sehingga memungkinkan perkebunan diusahakan secara ekonomis dalam bentuk perkebunan kecil tanpa menghadapi kesulitan yang berarti dalam masalah tenaga kerja, karena relatif cukup tersedia dalam keluarga.
- c. Bila resiko pemasaran meningkat, gejolak politik meningkat dan upah buruh meningkat, maka perkebunan kecil lebih mampu bertahan dibandingkan perkebunan besar.⁵¹

Perkebunan besar lebih mampu bersaing dibanding dengan perkebunan kecil, hanya dalam kondisi spesifik sebagai berikut:

- a. Bila proses produksi memerlukan teknologi yang tinggi;
- b. Bila produksi per ha adalah besar sehingga memerlukan biaya transpor yang tinggi;
- c. Bila produksi mempunyai nilai ekonomis yang tinggi dan untuk pemasaran memerlukan persyaratan kualitas seragam, dan harus bisa menyerahkan hasil pada waktu yang telah ditentukan.⁵²

⁵⁰ *Ibid.* hlm 95.

⁵¹ *Ibid.* hlm 96.

Pada Tahun 2013, kementerian pertanian mengeluarkan Peraturan terbaru yang mengatur mengenai pedoman perizinan perkebunan yaitu melalui Peraturan Menteri Pertanian Nomor 98 Tahun 2013 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan. Dalam peraturan tersebut perkebunan diberikan pengertian sebagai segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah atau media tumbuh lainnya dalam ekosistem yang sesuai, mengolah dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman tersebut, dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi, permodalan serta manajemen untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan dan masyarakat. Dalam peraturan tersebut diberikan juga pengertian bahwa usaha perkebunan adalah usaha yang menghasilkan barang atau jasa perkebunan. Usaha budi daya tanaman perkebunan merupakan serangkaian kegiatan pratanam, penanaman, pemeliharaan tanaman, pemanenan, dan sortasi. Selanjutnya usaha industri pengolahan hasil perkebunan merupakan kegiatan pengolahan yang bahan baku utamanya hasil perkebunan untuk memperoleh nilai tambah.

Dalam peraturan terbaru ini, setiap pelaku usaha budi daya tanaman perkebunan dengan luasan tanah tertentu dan/atau usaha industri pengolahan hasil perkebunan dengan kapasitas pabrik tertentu wajib memiliki izin usaha perkebunan. Izin usaha dalam bidang perkebunan terdiri dari:

- a. Izin Usaha Perkebunan untuk Budidaya (IUP-B) adalah izin tertulis dari pejabat yang berwenang dan wajib dimiliki oleh perusahaan perkebunan yang melakukan usaha budidaya perkebunan;
- b. Izin Usaha Perkebunan untuk Pengolahan (IUP-P) adalah izin tertulis dari pejabat yang berwenang dan wajib dimiliki oleh perusahaan perkebunan yang melakukan usaha industri pengolahan hasil perkebunan
- c. Izin Usaha Perkebunan (IUP) adalah izin tertulis dari pejabat yang berwenang dan wajib dimiliki oleh perusahaan perkebunan yang

⁵² *Ibid.* hlm 96-97.

melakukan usaha budidaya perkebunan dan terintegrasi dengan usaha industri pengolahan hasil perkebunan.⁵³

Setelah mendapat izin usaha dalam bidang perkebunan, pelaku usaha perkebunan baik dari perseorangan dan perusahaan perkebunan milik negara maupun swasta berhak mendapatkan hak guna usaha, seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah bahwa “subyek hak guna usaha atau yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.

⁵³ Mubyarto, *op.cit.* hlm 105-106.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Setelah penulis menguraikan masalah-masalah didalam pembahasan ini, serta pemberian penjelasan maka penulis mengambil kesimpulan bahwa :

1. Penetapan status tanah terlantar atas tanah hak guna usaha PT. Perusahaan Perkebunan Tratak ditandai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 7/PTT-HGU/BPN RI/2013 , penetapan status tanah terlantar telah sesuai dengan amanat yang ada diperundang-undangan yaitu ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, PT. Perusahaan Perkebunan Tratak tidak lagi dikatakan sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dalam arti sudah tidak lagi mempunyai legalitas atau mempunyai hubungan hukum untuk mengklaim penguasaan atas tanahnya, dan mengenai status penguasaan tanahnya secara penuh berada di bawah penguasaan Negara/Pemerintah.
2. Akibat hukum bagi warga Desa Tumbrep yang sudah mengelola dan menguasai tanah yang diterlantarkan oleh PT. Perusahaan Perkebunan Tratak seharusnya mendapatkan redistribusi tanah tersebut. Berdasarkan ketentuan macam-macam tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Nomor 4 Tahun 1998 yang dapat didistribusikan dan kriteria golongan prioritas petani yang berhak mendapatkan redistribus tanah, karena tanah bekas penguasaan PT. Perusahaan Perkebunan Tratak termasuk dalam tanah negara bebas dan masyarakat Desa Tumbrep yang telah mengelola lahan status menyewa kepada PT. Perusahaan Perkebunan Tratak mulai tahun 1998 hingga tahun 2013.

4.2 Saran

1. Adanya pengaturan yang jelas yang harus disampaikan kepada pemegang hak atas tanah pada saat pengajuan permohonan proposal hak atas tanah mengenai kewajiban pengelolaan yang baik dan akibat hukumnya bagi pemegang hak atas tanah jika dengan sengaja menelantarkan tanahnya. Hal ini untuk menghindari ketidakmanfaatan suatu tanah atau penelantaran tanah, dan menghindari konflik hukum antara pemegang hak atas tanah dengan Badan Pertanahan Nasional/Pemerintah.
2. Pentingnya sosialisasi yang berkesinambungan kepada masyarakat tentang dampak pengelolaan tanah terlantar, baik sebelum tanah tersebut terindikasi sebagai tanah terlantar sampai mekanisme pendayagunaan terhadap tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU.

Achmad Shodiki, 2012. *Kebijakan Pertanahan dalam Penataan Hak Guna Usaha untuk sebesar-besar Kemakmuran Rakyat*, Makalah dalam Seminar Nasional Konsorium Pembaruan Agraria. Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2002. *Hukum Pertanahan Jakarta*: Prestasi Pustaka.

A.P.Parlindungan, 2008. *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*. Jakarta: Mandar Maju.

Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.

Dyah Ochtarina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Herman Hermit, 2001. *Program Landreform dan Relevansinya dalam Pembangunan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Herowati Poesoko, 2011. *Diklat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum. Universitas Jember.

Irawan Soerodjo, 2014. *Hukum Pertanahan: Hak Pengelolaan Atas Tanah Eksistensi Pengaturan dan Praktik*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama.

Iyung Pahan. 2010. *Panduan Lengkap Kelapa Sawit Managemen Agribisnis dari Hulu hingga Hilir*. Jakarta: Penebar Swadaya.

Johny Ibrahim, 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* Edisi Revisi. Cetakan II, Malang: Banyumedia Publising.

Joyo Winoto, 2007. *Reforma Agraria Mandat Politik Konstitusi Dan Hukum Dalam Rangka Mewujudkan Tanah Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.

Mubyarto, 1989. *Pengantar Ekonomi Pertanian* Edisi Ketiga. Jakarta: LP3ES.

Peter Mahmud Marzuki, 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Soedikno Mertokusumo.1988.*Hukum dan Politik Agraria*.Jakarta:Karunika Universitas Terbuka.

Soerjono Soekanto dan Soleman B.Taneko. 2001. *Hukum Adat Indonesia Cetakan Keempat*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.

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

Urip Santoso, 2010. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2014 tentang Perkebunan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Peradilan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukkan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Pertanian Nomor 98 Tahun 2013 Tentang pedoman Perizinan Usaha Perkebunan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar

C. INTERNET

<https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-3726272/ada-400-ribu-ha-tanah-terlantar-di-ri>. Diakses pada tanggal 08 Februari 2019. Pukul 21.10 WIB.

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt51db966032fb6/ptun-kuatkan-status-tanah-terlantar>. Diakses pada tanggal 08 Februari 2019. Pukul 22.04 WIB.

<http://www.kpa.or.id/wp-content/uploads/2011/11/Policy-Paper-Pendayagunaan-Tanah-Terlantar-bhn-FGD.pdf> . Diakses pada tanggal 10 April 2019 pukul 21.12 WIB.

<https://jagokata.com/kutipan/kata-Mahatma+Gandhi+bumi.html>. diakses tanggal 13 April 2019. Pukul 19.57 WIB.



