

## **Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar Menurut Peraturan Perundang-Undangan**

**Brata Yudha Putra Sitio**  
[Bratayudha137@gmail.com](mailto:Bratayudha137@gmail.com)

**Rosmidah**  
[rosmidah@unja.ac.id](mailto:rosmidah@unja.ac.id)

**Herlina Manik**  
[herlina.manik@unja.ac.id](mailto:herlina.manik@unja.ac.id)

### **Abstract**

*This study aims to determine and analyze the control of abandoned areas and land that are used as cultivation rights in Muaro Jambi Regency and the problems faced in controlling abandoned areas and abandoned lands that are used as cultivation rights in Muaro Jambi Regency and efforts to solve them. The research method used is the type of empirical juridical research. The results of the study show that 1) the control measures for abandoned areas and land that are used as cultivation rights in Muaro Jambi Regency have not been running properly, the problems that occur are: entrepreneurs who have expired their Cultivation Rights who do not report it, regulations that are less strict regulate the parties authorized to revoke the Right to Cultivate which is the object of abandoned land and government officials who are less responsive and have weak supervision. 2) the existence of obstacles in controlling the area and abandoned land that are used as cultivation rights in Muaro Jambi Regency are divided into two parts, namely: internal constraints but refers to the human resources of The Muaro Jambi Regency Government apparatus individually who are not professional and proportional and External constraints are the socio-cultural conditions adopted by the majority of entrepreneurs in Muaro Jambi Regency who do not comply with and comply with the provisions on Cultivation Rights and Abandoned Lands and the provisions of laws and regulations that are less clear and firm on Cultivation Right.*

**Keywords:** *Abandoned Land; Cultivation Rights.*

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi dan permasalahan yang dihadapi dalam penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi dan upaya penyelesaiannya. Metode penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi belum berjalan sebagaimana mestinya, permasalahan yang terjadi yaitu: pengusaha yang habis masa berlakunya Hak Guna Usaha yang tidak melaporkan hal tersebut, ketentuan peraturan yang kurang tegas mengatur pihak yang berwenang melakukan

pencabutan Hak Guna Usaha yang menjadi obyek tanah telantar dan aparat pemerintah yang kurang tanggap dan pengawasan yang lemah. 2) adanya kendala-kendala dalam tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi dibedakan dalam dua bagian yaitu: kendala internal tetapi mengacu kepada sumber daya manusia jajaran aparat pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi secara perseorangan yang tidak profesional dan proporsional dan kendala eksternal yaitu kondisi sosial budaya yang dianut sebagian besar pengusaha di Kabupaten Muaro Jambi yang tidak menaati dan mematuhi ketentuan tentang Hak Guna Usaha dan Tanah Telantar dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang kurang tegas dan jelas mengenai Hak Guna Usaha.

**Kata kunci:** *Tanah Terlantar; Hak Guna Usaha.*

## **A. PENDAHULUAN**

Kehidupan tidak dapat dilepaskan dari adanya ketergantungan akan tanah, sebagai sumber utama bagi kelangsungan hidup. Maka tanah diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Indra Ardiansyah mengemukakan:

Tanah merupakan anugerah Tuhan YME yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Manusia diberikan kepercayaan untuk mengelola dan memelihara fungsi dan kegunaan tanah, sebab manusia diciptakan sebagai makhluk yang sempurna yang memiliki akal pikiran, sehingga Tuhan YME menundukan alam semesta ini termasuk tanah dibawah penguasaan dan pengelolaan manusia.<sup>1</sup>

Kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia. Peningkatan jumlah penduduk di setiap negara yang sangat pesat telah meningkatkan permintaan akan tanah guna keperluan tempat tinggal dan tempat usaha. Peningkatan permintaan tanah ini tidak diikuti oleh penyediaan tanah. Hal ini dapat dimengerti karena tanah bukan sumber daya yang dapat diperbaharui dengan mudah.

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa: "bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya

---

<sup>1</sup>Indra Ardiansyah, *Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Pengaturan Tanah Terlantar* (Studi Pada Wilayah Cisarua Kabupaten Bogor), Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas diponegoro Semarang 2010, hlm. 1.

kemakmuran rakyat". Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat 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.

Kewenangan negara untuk menyelenggarakan hak-hak perorangan atas penggunaan tanah salah satunya adalah Hak Guna Usaha (untuk selanjutnya disingkat HGU). HGU secara spesifik diatur dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA Jo. Pasal 2 sampai Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Aminuddin Salle mengemukakan:

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) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan guna usaha perkebunan.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>Aminuddin Salle dkk, *Hukum Agraria*, As Publishing, Makassar, 2011, hlm. 116.

<sup>3</sup>Periksa, Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 110

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 pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu HGU dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Sedangkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 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.<sup>4</sup>

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

---

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

sekitar 60.000 Ha dan harus melewati proses pengadilan terlebih dahulu. Sementara yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar sebesar 25.000 Ha.<sup>5</sup>

Banyaknya objek yang terindikasi 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) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-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. 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.<sup>6</sup>

Diterlantarkannya tanah juga menyebabkan kembalinya penguasaan tanah tersebut kepada negara. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar merupakan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai penertiban dan pendayagunaan terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penjelasan secara lebih dalam mengenai tanah terlantar, dapat diketemukan dalam Pasal 7 Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, yaitu apabila tanahnya:

---

<sup>5</sup>Periksa, 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-tanahterlantar](http://properti.bisnis.com/read/20140319/107/212169/bpn-catat-25.000-ha-tanahterlantar), tanggal akses 23 Januari 2022.

<sup>6</sup>A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Jakarta, 2008, hlm. 15.

- (1) Objek penertiban Tanah Telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah.
- (2) Tanah hak milik menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga:
  - a. dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan;
  - b. dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; atau
  - c. fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi, baik Pemegang Hak masih ada rnaupun sudah tidak ada.
- (3) Tanah hak guna bangunan, hak pakai, dan Hak Pengelolaan menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
- (4) Tanah hak guna usaha menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
- (5) Tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Dasar Penguasaan Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar mengatur bahwa obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna 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. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar 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.

Boedi Harsono mengemukakan:

Konsepsi Hukum Tanah Nasional menegaskan bahwa 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.<sup>7</sup>

Objek tanah terlantar yang tersebar di seluruh Indonesia juga terdapat di Provinsi Jambi. Pada periode 2019-2021, BPN mengeluarkan 3 (tiga) surat keputusan penetapan objek tanah terlantar di Provinsi Jambi 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) Sekonah<sup>8</sup>. PT. Sekonah berkedudukan di Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi. Objek tanah terindikasi terlantar ini dikuasai dengan alas hak berupa HGU atas tanah perkebunan. Adapun Pemberian HGU diberikan sejak tanggal 18 Juni 1988 hingga 31 Desember 2023. Objek tanah terindikasi terlantar yang dikuasai PT. Sekonah terdapat dua bidang.<sup>9</sup> Bidang tanah pertama seluas 109,7718 Ha terletak di Desa Suka Awin Jaya, Kecamatan Sekernan Kabupaten Muaro Jambi. Bidang tanah

---

<sup>7</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 298.

<sup>8</sup>Hasil Pra-Penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tanggal 12 April 2022.

<sup>9</sup>*Ibid.*

pertama dikhususkan sebagai tempat kedudukan dan operasional pabrik PT Sekonah dan kebun kelapa sawit. Bidang tanah kedua PT. Sekonah memiliki luas 111,2529 Ha dan terletak di Desa Bukit Baling, Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi. Bidang tanah ini digunakan hanya digunakan sebagai tempat pembibitan kelapa sawit.

Pada awal tahun 2000, operasional PT Sekonah perlahan-lahan mulai menurun hingga berhenti sama sekali. Tidak beroperasinya PT. Sekonah mengakibatkan lahan-lahan yang diperuntukkan sebagai lahan pembibitan kelapa sawit 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 ubi-ubian, dan sayur-sayuran. 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 prosesnya hingga diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kabupaten Muaro Jambi dan Provinsi Jambi. Dengan jangka waktu mulai terlantarnya tanah diperkirakan dari awal tahun 2000 dan sudah ada 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 2019 dan 2020, Lahan HGU tersebut telah diusulkan Kantor wilayah (Kanwil) BPN Provinsi Jambi sebagai tanah terlantar kepada kepala BPN. Realitas Dengan adanya objek tanah yang teridentifikasi sebagai objek tanah terlantar berdasarkan penguasaan HGU di Kabupaten Muaro Jambi 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 Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jambi dalam pengawasan dan penetapan objek tanah terlantar berdasarkan HGU yang dikuasai oleh PT. Sekonah.

Problematika hukum yang terjadi bahwa penjelasan Pasal 27 UUPA tidak cukup mampu memberikan pemahaman yang jelas kepada masyarakat, pejabat

yang berwenang untuk menertibkan tanah terlantar dan pemegang hak. Pasal-pasal mengenai tanah terlantar dalam UUPA tidak dengan serta merta dapat dilaksanakan karena harus ada petunjuk pelaksanaan yaitu peraturan pemerintah. Upaya secara yuridis untuk menangani tanah terlantar yang dilakukan Pemerintah, yaitu dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah itu dimaksud untuk memperjelas kriteria tanah terlantar sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan Pasal 27 UUPA, bagaimana melakukan penilaian serta sanksi terhadap pihak yang dipandang telah melakukan penelantaran tanah. Walaupun telah ada instrumen hukumnya, namun pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar belum sesuai yang diharapkan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam sebuah skripsi dengan judul: **“Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Kabupaten Muaro Jambi.”**

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Penetapan Tanah Terlantar Yang Dijadikan Hak Guna Usaha Di Kabupaten Muaro Jambi**

Penetapan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi, tidak terlepas dari pelaksanaan pemberian izin terhadap hak guna usaha, memuat syarat-syarat bahwa:

1. Data pokok perusahaan (TDP, SIUP, SITU, HPBP, Amdal atau UPL UKL)
2. Sudah membayar BPHTB
3. Izin lokasi yang dikeluarkan Pemda Kabupaten/Kota
4. Bukti-bukti pelepasan hak dan peralihan hak
5. Luas lebih dari 25 Ha memohonkan ke Kanwil BPN Provinsi
6. Diukur secara kadaster oleh Kanwil atau pusat
7. Dilakukan penyeleksian oleh Panitia Yang Dibentuk Kepala Daerah (Panitia B)
8. Aspek pertimbangan teknik pertanahan untuk HGU

9. Berkas dikirim kepada Kanwil atau pusat
10. Sk sudah selesai kemudian dikirim ke pemerintah Kabupaten/Kota.

Menurut S. Jati Widyatmojo, yang mengemukakan: “Pelaksanaan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi diselenggarakan tidak secara spontanitas tapi melalui suatu proses dan mekanisme yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>10</sup>

Sudah seyogyanyalah pelaksanaan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi itu dilakukan sesuai dengan ketentuan yang peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena hal itu demi terwujudnya jaminan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang baik itu Kanwil Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi sebagai instansi yang berwenang dalam pengurusan dan pendaftaran tanah di Kabupaten Muaro Jambi maupun orang pribadi atau badan usaha yang mengelola usaha dengan memanfaatkan lahan sebagai pihak yang melaksanakan hak guna usaha.

Tahapan-tahapan tersebut dilaksanakan tentunya ditujukan agar terciptanya efektivitas dan terjadinya efisiensi dalam pelaksanaan pemberian izin terhadap hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi karena mengingat izin hak guna usaha ini merupakan salah satu peran sektor penerimaan daerah khususnya subsektor perretribusi sebagai bagian pendapatan asli daerah, yang nantinya akan dipungut retribusinya selain untuk mengatur penyelenggaraan hak guna usaha yang terkontrol dan terdata.

Mengenai pemberian izin terhadap hak guna usaha ini menurut Menurut S. Jati Widyatmojo, yang mengemukakan: “Pengurusan cukup rumit dan banyak persyaratannya serta memungkinkan menghabiskan banyak waktu”.<sup>11</sup>

Pelaksanaan penetapan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi tidak terlepas dari ruang lingkup pengawasan represif

---

<sup>10</sup>*Wawancara* dengan S. Jati Widyatmojo, Analis Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, Sengeti, tanggal 23 Mei 2022.

<sup>11</sup>*Wawancara* dengan Syamsuddin Noor, Humas PT. Sakonah Kabupaten Muaro Jambi, Jambi, tanggal 17 Mei 2022.

terhadap pengurusan izin hak guna usaha seharusnya harus dilakukan karena mengingat pelanggaran perizinan atas izin terhadap hak guna usaha akan dikenakan denda dan sanksi, tentunya hal ini akan merugikan perusahaan yang memanfaatkan hak guna usaha tersebut sehingga sesulit ataupun serumit apapun pengurusan dan persyaratannya hal tersebut harus dilakukan oleh perusahaan tersebut untuk menghindari pengenaan denda atas pelanggaran adanya izin hak guna usaha. Izin Hak Guna Usaha ini diberikan kepada perusahaan yang ada di Kabupaten Muaro Jambi. Adapun mengenai jumlah perusahaan di Kabupaten Muaro Jambi dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

**Tabel**  
Perusahaan Yang Mendapatkan Hak Guna Usaha  
Di Kabupaten Muaro Jambi

No	Perusahaan	Lokasi
1.	PT. Brahma Bina Bakti	Sekernan
2.	PT. Petaling Mandraguna	Sungai Gelam
3.	PT. Bahari Gembira Ria	Sungai Gelam
4.	PT. Felindo	Sungai Gelam
5.	PT. Yanto Bersaudara	Kumpeh Ulu
6.	PT Saroha	Kumpeh Ulu
7.	PT. Riki Mas Kerta Persada	Kumpeh Ulu
8.	PT. Subertama Nusa Pertiwi	Kumpeh Ulu
9.	PT. Puri Hijau Lestari	Kumpeh Ulu
10.	PT. BPIP	Maro Sebo
11.	PT. Sakonah	Sekernan
	<b>Jumlah</b>	<b>11</b>

Sumber Data : Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten MuaroJambi

Berdasarkan data tabel di atas, dapat penulis tarik suatu pandangan bahwa Perusahaan yang mengajukan dan mengelola usaha melalui Hak Guna Usaha di Kabupaten Muaro Jambi berjumlah 11 (sebelas) perusahaan. Hal ini yang menyebabkan perlu diaturnya tata cara atau prosedur dalam memperoleh izin Hak Guna Usaha tersebut dengan memperhatikan prsyarat yang telah ditetapkan pemerintah melalui suatu peraturan.

Mengenai penyelenggaraan Hak Guna Usaha haruslah memperhatikan beberapa hal seperti, dapat dilakukan setelah melalui pertimbangan teknis dan

mendapat persetujuan prinsip dari Bupati melalui Panitia B. Pertimbangan teknis tersebut meliputi:

- a. Faktor usaha yang lulus uji dan layak mendapatkan izin Hak Guna Usaha,
- b. Kondisi perusahaan yang berkualifikasi di bidangnya,
- c. Aspek keamanan dan kelancaran lalu lintas serta
- d. Kelengkapan administrasi dan peralatan standar pendukung perusahaan yang baik

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwa dalam pembinaan dan pengawasan Hak Guna Usaha oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, tidak hanya memikirkan sejumlah uang yang bakal diterimanya untuk menaikkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Muaro Jambi, khususnya dalam sektor Pajak dan retribusi terutama sekali terhadap retribusi Hak Guna Usaha, karena dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten MuaroJambi juga memperhatikan dan mempertimbangkan prinsip-prinsip seperti prinsip pelayanan administrasi, prinsip operasional dan prinsip penyelenggara perizinan sehingga dalam hal ini dapatlah dikemukakan bahwa dalam penyelenggaraan Hak Guna Usaha oleh Kantor Pertanahan Kabupaten MuaroJambi tidaklah melulu mengedepankan hasil pendapatan yang bakalan diterima melalui retribusi perizinan tetapi juga mengenai manfaat lain yang dihasilkannya.

Hak Guna Usaha yang dikenakan pajak dan retribusi haruslah memenuhi ketentuan dan klasifikasi yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, karena dengan hal itu jaminan akan kepastian dan keadilan akan pengenaan tarif pajak dan retribusi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dapat diselenggarakan dalam kata lain, adanya perbedaan jenis usaha, luas Hak Guna Usaha juga membedakan jumlah nominal tarif retribusi yang akan dikenakan bagi orang pribadi atau badan usaha yang memohon penyelenggaraan izin Hak Guna Usaha tersebut. Mengenai pengenaan tarif ini menurut Syamsuar Ramli yang menerangkan:

Tarif retribusi Hak Guna Usaha sudah ditentukan sedemikian rupa agar setiap orang pribadi atau badan hukum (perusahaan) dapat mengetahui dan memahami akan hal tersebut dan bisa memperkirakan dengan tepat mengenai besaran biaya penyelenggaraan Hak Guna Usaha sehingga tidak ada prasangka negatif kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi akan mempermainkan tarif retribusi Hak Guna Usaha yang diselenggarakan suatu orang pribadi atau badan hukum tersebut.<sup>12</sup>

Sedangkan menurut Syamsuddin Noor yang menerangkan:

Pengenaan tarif ini bagi kami yang memiliki luas usaha yang tidak begitu luas, agak membuat kami merasa keberatan karena penghasilan perusahaan tidaklah pasti walaupun perusahaan tetap mengupayakan adanya keuntungan dari Hak Guna Usaha tersebut belumlah memberikan keluasaan bagi untuk membayarnya, belum lagi adanya pungli dari beberapa oknum aparat dan sejumlah LSM.<sup>13</sup>

Mengenai tahapan-tahapan atau mekanisme penertiban tanah terlantar, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2021 tidak memberikan definisi, tahapan tersebut ditemukan dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar dinyatakan bahwa: "Penertiban tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan dengan tahapan:

- a. Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar;
- b. Identifikasi dan penelitian tanah yang terindikasi terlantar;
- c. Peringatan terhadap pemegang hak;
- d. Penetapan tanah terlantar.

1) Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar.

Informasi tanah hak sekala besar terindikasi terlantar (HGU, HGB induk, Hak Pakai berjangka waktu), Hak Pengelolaan, dan Izin Lokasi diperoleh dari hasil pemantauan lapangan oleh Kanwil BPN, Kantor Pertanahan, atau dari laporan dinas/instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat atau

---

<sup>12</sup>Wawancara dengan Syamsuar Ramli, Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 12 Juni 2022.

<sup>13</sup>Wawancara dengan Syamsuddin Noor, Humas PT. Sakonah Kabupaten Muaro Jambi, Jambi, tanggal 15 Jun 2022.

dari laporan pemegang hak yang diwajibkan secara berkala. Hasil inventarisasi pada angka 1) meliputi data tekstual dan spasial, untuk selanjutnya dilakukan rekapitulasi oleh Kanwil BPN menjadi basis data tanah terindikasi terlantar.

2) Identifikasi dan Penelitian.

- a. Kakanwil BPN menetapkan target tanah hak yang terindikasi terlantar, dengan mempertimbangkan lamanya tanah hak tersebut diterlantarkan dan/atau luas bidang tanah yang terindikasi terlantar.
- b. Untuk mempercepat proses identifikasi dan penelitian, Kepala Kantor Wilayah BPN menyiapkan data dan informasi tanah terindikasi terlantar, meliputi:
  - 1) Verifikasi terhadap data fisik dan data yuridis;
  - 2) Mengecek buku tanah, warkah dan dokumen lainnya;
  - 3) Meminta keterangan pemegang hak dan pihak lain yang terkait;
  - 4) Melaksanakan pemeriksaan fisik lapangan untuk menentukan letak batas penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan GPS hand-held;
  - 5) Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah;
  - 6) Menyusun konsep (draft) laporan hasil identifikasi dan penelitian;
  - 7) Menyusun konsep (draft) Berita Acara Panitia C;
  - 8) Kakanwil BPN memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak bahwa dalam waktu yang telah ditentukan akan dilaksanakan identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar;
  - 9) Apabila pemegang hak tidak diketahui alamat dan domisilinya, maka pemberitahuan dilakukan melalui pengumuman di Kantor Pertanahan dan di lokasi, bahwa tanah tersebut sedang dilaksanakan identifikasi dan penelitian oleh Kanwil BPN;
- c. Proses penyiapan data dan informasi tanah terindikasi terlantar yang telah dilaksanakan identifikasi dan penelitian oleh Kakanwil BPN, diselesaikan dalam jangka waktu paling lama 15 hari kalender.
- d. Setelah proses tersebut dilaksanakan, Kakanwil BPN membentuk Panitia C, dan Sekretariat Panitia C, dengan susunan keanggotaan Panitia C, sebagai berikut:

Ketua : Kakanwil BPN.

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

Anggota : Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota, Dinas/Instansi Provinsi yang berkaitan dengan peruntukan tanahnya, Dinas/Instansi Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan peruntukan tanahnya, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

- e. Panitia C melaksanakan sidang panitia dengan menggunakan bahan konsep (draft) laporan hasil identifikasi dan penelitian yang telah dilaksanakan Kanwil BPN, dan apabila diperlukan Panitia C dapat melakukan pengecekan lapang.
  - f. Panitia C menyampaikan laporan akhir hasil identifikasi dan penelitian serta Berita Acara kepada Kepala Kantor Wilayah BPN.
- 3) Peringatan.
- a. Apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian dan saran pertimbangan Panitia C (Berita Acara Panitia C), disimpulkan terdapat tanah yang diterlantarkan, Kepala Kanwil BPN memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan pemegang hak telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.
  - b. Apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan pertama, setelah memperhatikan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada akhir peringatan pertama, Kakanwil BPN memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu sama dengan peringatan pertama.
  - c. Apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan kedua, setelah memperhatikan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada akhir peringatan kedua, Kakanwil BPN memberikan peringatan tertulis ketiga yang merupakan peringatan terakhir dengan jangka waktu sama dengan peringatan kedua.
  - d. Pada setiap peringatan disebutkan tindakan konkret yang harus dilakukan pemegang hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang tidak melaksanakannya.
  - e. Dalam masa peringatan (pertama, kedua, dan ketiga) pemegang hak wajib melaporkan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah secara berkala setiap 2 (dua) mingguan kepada Kakanwil BPN dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dan dilakukan pemantauan dan evaluasi lapangan oleh Kanwil BPN pada setiap akhir peringatan.
- 4) Penetapan Tanah Terlantar
- a. Apabila pada akhir peringatan ketiga, setelah dilakukan pemantauan dan evaluasi, masih terdapat tanah yang diterlantarkan (berarti pemegang hak tidak mematuhi peringatan tersebut), maka Kepala Kanwil BPN mengusulkan kepada Kepala BPN RI agar bidang tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah terlantar.
  - b. Yang dimaksud tidak mematuhi peringatan, adalah apabila:

- 1) seluruh bidang tanah hak tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak;
  - 2) sebagian tanah belum diusahakan sesuai dengan SK hak atau dasar penguasaan tanah;
  - 3) sebagian tanah digunakan tidak sesuai dengan SK hak atau dasar penguasaan tanah;
  - 4) seluruh tanah telah digunakan tetapi tidak sesuai dengan SK hak atau dasar penguasaan tanah;
  - 5) tanah dasar penguasaan telah digunakan tetapi belum mengajukan permohonan hak, dan/atau
  - 6) tidak ada tindak-lanjut penyelesaian pembangunan.
- c. Penetapan tanah terlantar dengan memperhatikan luas tanah terlantar terhadap tanah hak/dasar penguasaan, dilakukan pengelompokan berdasarkan persentasenya sebagai berikut:
- 1) Seluruh hamparan tanah hak/dasar penguasaan terlantar atau 100% diterlantarkan;
  - 2) Sebagian besar terlantar, dengan kisaran  $> 25\% - < 100\%$  diterlantarkan dan
  - 3) Sebagian kecil terlantar, dengan kisaran  $\leq 25\%$  diterlantarkan.
- d. Tanah yang telah diusulkan sebagai tanah terlantar dinyatakan dalam kondisi status quo sampai terbitnya penetapan tanah terlantar.
- e. Atas usulan Kepala Kanwil BPN, Kepala BPN RI menerbitkan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar, sekaligus memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukum dan menegaskan tanahnya dikuasai langsung oleh negara.
- f. Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dalam jangka waktu 1 (satu) bulan wajib dikosongkan oleh bekas pemegang hak.
- g. Apabila tanah terlantar tersebut dibebani hak tanggungan, maka hak tanggungan tersebut juga menjadi hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Akan tetapi hapusnya hak tanggungan tersebut tidak menghapus perjanjian kredit atau utang piutang yang terjadi antara kreditur dengan debitur, karena hubungan hukum tersebut bersifat keperdataan.
- h. Terhadap pemegang hak yang hanya menterlantarkan tanahnya sebagian, dan pemegang hak mengajukan permohonan hak baru atau revisi atas luas bidang tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan dan dimanfaatkan, maka setelah hak atas tanahnya yang baru terbit, pemegang hak dapat melakukan pembebanan hak tanggungan sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Mengenai kewenangan pendayagunaan tanah terlantar yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 merupakan kewenangan delegasi, dalam hal ini Presiden mendelegasikan kewenangannya kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar untuk kepentingan masyarakat. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 yang menentukan bahwa pelaksanaan Penertiban tanah terlantar dan pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar dilaksanakan oleh Kepala dan hasilnya dilaporkan kepada Presiden. Selanjutnya berdasarkan Pasal 15 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 ditentukan bahwa: "Peruntukan dan pengaturan peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar dilaksanakan oleh Kepala. Berdasarkan ketentuan tersebut maka yang berwenang dalam pendayagunaan tanah terlantar dalam hal memberikan izin hak guna usaha dan mencabutnya adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Bidang tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar, apabila merupakan keseluruhan hamparan, maka hak atas tanahnya dihapuskan, diputuskan hubungan hukumnya, dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Tanah yang ditetapkan sebagai terlantar tersebut menurut Pasal 180 UU Cipta Kerja dan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 dapat menjadi Aset Bank Tanah dan/atau TCUN. Tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh menteri menjadi aset bank tanah dan/atau TCUN. Badan Bank Tanah menurut Pasal 1 angka 15 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat Yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

Proses penetapan tanah hak guna usaha menjadi tanah terlantar di Kabupaten Muaro Jambi pada kasus PT. Sakonah, yaitu:

Untuk hak guna usaha yang terlantar di Kabupaten Muaro Jambi yaitu PT. Sakonah. Direktorat Jenderal Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Kementerian ATR/BPN menyajikan data tanah yang terindikasi terlantar yang menjadi perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan

luasan bidang pertama seluas 109,7718 Ha terletak di Desa Suka Awin Jaya, Kecamatan Sekernan Kabupaten Muaro Jambi. Bidang tanah pertama dikhususkan sebagai tempat kedudukan dan operasional pabrik PT Sekonah dan kebun kelapa sawit. Bidang tanah kedua PT. Sekonah memiliki luas 111,2529 Ha dan terletak di Desa Bukit Baling, Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi.

Lokasi Hak Guna Usaha yaitu PT. Sakonah, dasar penguasaan tanah adalah HGU dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi Nomor 77/HGU/BPN/1988 tanggal 18 Juni 1988 untuk keperluan usaha perkebunan, luasan bidang pertama seluas 109,7718 Ha terletak di Desa Suka Awin Jaya dan bidang kedua seluas 111,2529 Ha terletak di Desa Bukit Baling.

Kegiatan penertiban dan pendayagunaan tanah yang diindikasikan terlantar dimulai dari pengumpulan data-data antara lain:

- 1) Inventarisasi tanah, dengan sumber data dari:
  - a) Arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Agam
  - b) Pengamatan Lapangan
  - c) Laporan Masyarakat Sekitar
  - d) Laporan Dinas / Instansi terkait
- 2) Identifikasi tanah, berupa kegiatan:

Melakukan peninjauan ke lokasi untuk mendapatkan gambaran mengenai: Penggunaan tanah saat ini (aktual).

Permohonan Hak Guna Usaha atas PT. Sakonah telah didaftarkan pada Tanggal 27 Oktober 1987 dengan SK HGU berdasarkan SK Menteri Agraria/Ka BPN No.6/HGU/BPN/1987, Tanggal 14 Februari 1987. Dengan didaftarkannya HGU PT. Sakonah maka pada Tanggal 8 November 1987 terbitlah Sertipikat HGU No.8 dengan Jangka HGU selama 35 Tahun dengan luas sebesar luasan bidang pertama seluas 109,7718 Ha terletak di Desa Suka Awin Jaya dan bidang kedua seluas 111,2529 Ha terletak di Desa Bukit Baling. HGU yang diberikan seharusnya berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Menurut SK Hak dan Sertifikat HGU, PT. Sakonah diberikan hak penguasaan tanah HGU seluas seluas 109,7718 Ha terletak di Desa Suka Awin Jaya dan bidang kedua seluas 111,2529 Ha terletak di Desa Bukit Baling. Dari

luas tersebut, hanya 201 Ha yang dikuasai oleh perusahaan, namun sekarang sudah tidak ada lagi aktifitas perusahaan di lapangan. Sedangkan seluas 10 Ha telah digarap dan ditanami jeruk, cabe, jagung/tegalan oleh masyarakat. Kondisi ini tidak sesuai dengan RTRW atau Siteplan.

Berdasarkan Surat Kakanwil No.37.1/KEP-500.16/I/2011, Tanggal 11 Januari 2011, PT. Sakonah termasuk objek penertiban Tanah Terlantar. Sesuai dengan isi penjelasan dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, dalam rangka mempertahankan kualitas tanah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, para pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan atas tanah diharapkan dapat menjaga dan memelihara tanahnya serta tidak melakukan penelantaran.

Pada Tanggal 24 Februari 2011, Kakanwil BPN Jambi menyurati PT. Sakonah dengan Surat No. 133/500.16/II/2011 perihal Pemberitahuan untuk Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian dari Panitia C Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan kepada pemegang hak sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama, kedua dan ketiga masing-masing dalam jangka waktu satu bulan.

Prosedur atau tahapan Inventarisasi tanah terlantar dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah yang diperoleh informasi dari hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, atau dari laporan dinas/instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat, atau pemegang hak. Untuk kelancaran kegiatan inventarisasi, pemegang hak telah diberitahukan kewajibannya untuk melaporkan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keputusan pemberian hak atau dasar penguasaan tanah dari pejabat yang berwenang. Inventarisasi tanah terindikasi terlantar dilaksanakan melalui pengumpulan data tekstual dan data spasial.

Proses yang dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi dalam penetapan tanah hak guna usaha menjadi tanah terlantar di Provinsi Jambi di antaranya:

- a) Inventarisasi tanah terindikasi terlantar

Proses inventarisasi berisikan identifikasi objek hak yaitu lokasi Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi diperuntukan tanah dan digarap oleh masyarakat untuk ditanami jeruk, cabe, jagung/tegalan oleh masyarakat.

b) Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar

Setelah objek tanah terindikasi terlantar melewati proses inventarisasi, maka hasil inventarisasi akan dianalisis oleh Kepala Kantor Wilayah untuk menyusun dan menetapkan target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap objek tanah yang terindikasi terlantar.

c) Peringatan terhadap pemegang hak

Surat peringatan yang dilakukan Kanwil BPN dan Panitia C dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu selama 1 (satu) bulan sejak tanggal surat peringatan pertama diterbitkan dan dalam hal Hak atas tanah dibebani Hak Tanggungan, maka surat peringatan diberitahukan juga kepada pemegang Hak Tanggungan.

Tanggal 4 Oktober 2011, Kakanwil BPN Prov.Jambi memberikan Peringatan I dengan Surat Nomor.597.7/Sph-13/X/2011. Tanggal 4 November 2011, Kakanwil BPN. Prov Jambi memberikan Peringatan ke- II dengan Surat Nomor: 677.1/Sph- 13/XI/2011. Dalam surat peringatan kedua, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan pertama, menyebutkan kembali hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh pemegang izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Izin/ Konsesi/Perizinan Berusaha tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

d) Penetapan tanah terlantar

Penetapan tanah terlantar yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Wilayah BPN dan keputusan tersebut memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukumnya, dan sekaligus merupakan bahwa tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara. Kanwil BPN dan Panitia C bentukan Kanwil BPN dalam melakukan penertiban tanah terlantar sudah seharusnya selalu memastikan serangkaian proses dalam penertiban tanah terlantar telah sesuai prosedur atau aturannya. Sehingga penetapan tanah terlantar tidak cacat prosedural dan tidak memiliki kelemahan-kelemahan agar penetapan tanah terlantar tidak bisa lagi dibatalkan.

Pelaksanaan penetapan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi dengan tidak menutup mata adanya sinyalemen terjadinya kesimpangsiuran, hal ini dapat diketahui berdasarkan dari hasil wawancara dengan para responden yang berasal dari kalangan

pengusaha, menunjukkan bahwa kondisi pemberian izin terhadap hak guna usaha tersebut mengalami beberapa hambatan, antara lain:

1. Pemberian izin terhadap hak guna usaha yang sudah habis masa berlakunya, masih dapat dilihat beroperasi sekian lama, tanpa ada tindakan penertiban atau penindakan terhadap usaha tersebut
2. Masalah izin pemberian izin terhadap hak guna usaha yang terasa lama sekali baru keluar, dan birokrasi yang terkesan berbelit-belit.
3. Pengurusan dan pendaftaran ulang izin pemberian izin terhadap hak guna usaha dengan permohonannya cepat diproses dan cepat juga dapat persetujuan prinsip dan pertimbangan teknis. hal ini tidak dilakukan dengan begitu saja oleh karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi melainkan adanya honorium yang kami berikan sebagai "uang jalannya".

Mengenai terjadinya permasalahan yang meliputi penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi, menurut Syamsuar Ramli, hal itu dimungkinkan karena mengingat banyaknya perusahaan yang mengajukan dan mengelola hak guna usaha, jarak lokasi hak guna usaha yang berjauhan dan jumlah personil anggota pengawas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi yang juga banyak tugasnya, tetapi hal itu tetap disandarkan pada kesadaran dan ketaatan masyarakat menaati ketentuan hukum yang berlaku terutama sekali di sini yaitu pengusaha, untuk melaporkan, mengajukan permohonan izin hak guna usaha jalan seterusnya membayar retribusi hak guna usaha yang terutang seperti yang telah ditetapkan dalam SKPD yang telah diterbitkan dan kalau sudah lewat waktu satu tahun harap untuk mendaftarkan ulang izin hak guna usaha serta membayar retribusinya lagi.

Terjadinya permasalahan yang menyangkut hak guna usaha yang menjadik tanah telantar tidak mendapatkan tindakan dari pemerintah, menurut Syamsuar Ramli:

Tindakan ini tidak dilakukan karena perusahaan yang mendapatkan izin hak guna usaha yang dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan, melainkan hanya mendiamkannya saja. Kami dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tidak dapat melakukan penertiban, karena dalam regulasi kebijakan dan hukum tidak ada pihak yang berkompeten untuk melakukan pencabutan atas hak guna usaha

tersebut. Sehingga terjadi saling lempar tanggung jawab antara Pemerintah Kabupaten Muaro Jambi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.<sup>14</sup>

Tindakan pemerintah atas hak guna usaha yang menjadi objek tanah telantar karena dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga dengan adanya kejelasan pihak mana yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pencabutan Hak Guna Usaha memungkinkan terjadinya saling lempar tanggung jawab sehingga melemahkan fungsi pengawasan atas pelaksanaan Hak Guna Usaha tersebut.

Permasalahan ini, terlihat pada hasil penelitian penulis, yaitu pelaksanaan Hak Guna Usaha yang diperoleh PT. Sakonah yang bergerak pada usaha pembudidayaan tanaman kepala sawit yang berlokasi di Kecamatan Sekernan. Tanah hak guna usaha PT Sakonah seharusnya menjadi objek penertiban tanah telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak. PT. Sakonah tidak mendapatkan tindakan apa-apa dari pemerintah Kabupaten Muaro Jambi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi baik itu berupa surat teguran, sanksi administrasi dan sanksi perdata.

Sehingga dengan berdasarkan uraian di atas, dapatlah dikemukakan bahwa penetapan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi oleh belum berjalan secara baik dan benar atau dapat dikatakan belum berjalan sebagaimana mestinya.

---

<sup>14</sup>*Wawancara* dengan Syamsuar Ramli, Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 12 Juni 2022.

## **2. Permasalahan Yang Dihadapi Dalam Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar Di Kabupaten Muaro Jambi Dan Upaya Penyelesaiannya**

Dalam pelaksanaan suatu kegiatan atau program sering kali terjadi tidak atau belum berjalan sebagaimana mestinya, hal ini berlangsung karena adanya kendala-kendala yang melatar belakangnya baik yang secara langsung didasari ataupun secara tidak langsung didasari begitu pula dalam tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi belum berjalan sebagaimana mestinya atau belum berlangsung secara baik dan benar juga dikarenakan adanya berbagai kendala-kendala yang meliputinya.

Adapun mengenai kendala-kendala tersebut seperti yang diterangkan oleh Syamsuar Ramli, yaitu berupa:

1. Kesadaran dan ketaatan hukum pengusaha atas prosedur perizinan dan pelaksanaan Hak Guna Usaha yang terasa kurang,
2. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang kurang tegas dan jelas mengatur tentang Hak Guna Usaha tersebut.<sup>15</sup>

Sedangkan menurut Arfia Dewi, belum berjalannya tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi sebagaimana mestinya terjadi dikarenakan hal-hal berikut ini:

Unsur lingkungan strategis domestik yang mempunyai pengaruh dalam menentukan arah kebijakan pembangunan adalah kepemimpinan dan manajemen pembangunan di Kabupaten Muaro Jambi, kualitas sumber daya manusia serta ketersediaan finansial yang belum optimal.<sup>16</sup>

Lebih lanjut Syamsuar Ramli menerangkan bahwa:

Namun secara umum permasalahan yang menjadi kendala-kendala yaitu:

1. Masih banyaknya pengusaha yang memanfaatkan Hak Guna Usaha yang belum menyadari kewajibannya

---

<sup>15</sup>Wawancara dengan Syamsuar Ramli, Staf Kantor Pertanahan Kabupaten MuaroJambi, tanggal 12 Juni 2022.

<sup>16</sup>Wawancara dengan Arfia Dewi, Urusan Perencanaan Kantor Pertanahan Kabupaten MuaroJambi, Jambi, tanggal 12 Juni 2022.

2. Belum optimalnya kerja keras dari Dinas/instansi terkait untuk mewujudkan beban tugas yang dilimpahkan pemerintah daerah kepadanya.<sup>17</sup>

Sedangkan menurut Sugianto yang menerangkan bahwa: “kendala-kendalanya proses yang rumit dan persyaratan yang sangat banyak di samping proses pengurusannya yang memakan waktu sehingga menyusahkan kami selaku pengusaha”.<sup>18</sup>

Kemudian menurut Syamsuddin Noor, Humas perusahaan yang memanfaatkan Hak Guna Usaha di Kabupaten Muaro Jambi yang menerangkan bahwa kendala-kendala itu berupa:

1. Tingkat pendidikan aparat pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi yang masih kebanyakan lulusan SLTA.
2. Pengetahuan dan pemahaman tentang Hak Guna Usaha yang masih dikatakan awam dimiliki oleh aparat pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi dan sebagian besar pengusaha di Kabupaten Muaro Jambi.<sup>19</sup>

Menurut penulis kendala-kendala seperti yang dikemukakan oleh responden di atas, lebih mengacu pada kendala-kendala yang dihadapi aparat pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi dan sebagian besar pengusaha di Kabupaten Muaro Jambi dalam tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi lebih banyak dirasakan karena tingkat pengetahuan dan pemahaman tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku dan cara atau mekanisme tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi yang tidak dipahami secara baik dan benar oleh dihadapi aparat pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi dan sebagian besar pengusaha di Kabupaten Muaro Jambi. Tetapi menurut pandangan penulis, kendala-kendala tersebut baik secara langsung maupun tidak langsung

---

<sup>17</sup>Wawancara dengan Syamsuar Ramli, Staf Kantor Pertanahan Kabupaten MuaroJambi, tanggal 12 Juni 2022.

<sup>18</sup>Wawancara dengan Sugianto, Pimpinan Perusahaan PT. Sakonah, Jambi, tanggal 15 Juni 2022.

<sup>19</sup>Wawancara dengan Syamsuddin Noor, Humas PT. Sakonah Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 15 Jun 2022.

telah mempengaruhi jalannya kinerja dihadapi aparat pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi dan sebagian besar pengusaha di Kabupaten Muaro Jambi terutama sekali dalam bingkai tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi.

Selain kendala-kendala seperti yang diuraikan di atas, ada beberapa kendala-kendala lagi yang penulis dapatkan berdasarkan studi literatur yang juga penulis lakukan, kendala-kendala itu berupa:

1. Kemampuan atau kualitas pimpinan dan jajaran pemerintah Kabupaten Muaro Jambi dalam menyelenggarakan tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi yang belum memahami perundang-undangan yang berlaku
2. Regulasi peraturan perundang-undangan tentang Hak Guna Usaha yang belum jelas dan tegas ketentuannya. Perlunya dipertimbangkan secara bijak mengenai regulasi peraturan perundang-undangan
3. Mekanisme tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi yang belum terorganisir secara baik
4. Hanya sebagian kecil saja aparat pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi yang terlibat dalam berbagai proses perencanaan, penyusunan sampai penetapan mekanisme tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi sehingga seringkali hasil kerjanya tidak konsisten terhadap kriteria dan skala prioritas yang telah dirumuskan
5. Sebagian besar pengusaha di Kabupaten Muaro Jambi yang kurang memahami tentang izin Hak Guna Usaha.
6. Perilaku jajaran aparat pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi dan penyelenggara usaha terutama sekali pengusaha yang masih sering melakukan "tutup mulut" atas habis masa berlakunya Hak Guna Usahnya. Dalam arti perilaku tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada karena adanya kepentingan pribadi.
8. Tidak adanya keterlibatan masyarakat terutama pengusaha yang terlibat dalam proses perencanaan, penyusunan sampai penetapan mekanisme

tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi.

Terjadinya berbagai kendala dalam tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi tentunya menghendaki adanya solusi atau pemecahan masalahnya. Menurut penulis upaya penyelesaiannya untuk mengatasinya adalah sebagai berikut:

1. Peninjauan kembali peraturan daerah yang berkaitan dengan izin Hak Guna Usaha dan tindakan pemerintah terhadap tanah bekas hak guna usaha yang sudah habis masa waktunya di Kecamatan Mestong Kabupaten Muaro Jambi
2. Peningkatan wawasan dan pengetahuan sumber daya aparatur dalam melaksanakan tugasnya
3. Memberikan pelayanan yang seoptimal mungkin terhadap wajib retribusi
4. Terus menerus melakukan kegiatan operasional di lapangan dan pengawasan yang diperketat
5. Koordinasi antar instansi pengelola terus ditingkatkan.

### **C. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka pada kesempatan ini penulis akan mengemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi belum berjalan sebagaimana mestinya, permasalahan yang terjadi yaitu:
  - a. Pengusaha yang habis masa berlakunya Hak Guna Usaha yang tidak melaporkan hal tersebut
  - b. Ketentuan peraturan yang kurang tegas mengatur pihak yang berwenang melakukan pencabutan Hak Guna Usaha yang menjadi obyek tanah terlantar
  - c. Aparat pemerintah yang kurang tanggap dan pengawasan yang lemah.

2. Adanya kendala-kendala dalam tindakan penertiban kawasan dan tanah terlantar yang dijadikan hak guna usaha di Kabupaten Muaro Jambi dibedakan dalam dua bagian yaitu:
  - a. Kendala internal tetapi mengacu kepada sumber daya manusia jajaran aparat pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi secara perseorangan yang tidak profesional dan proporsional
  - b. Kendala eksternal yaitu kondisi sosial budaya yang dianut sebagian besar pengusaha di Kabupaten Muaro Jambi yang tidak menaati dan mematuhi ketentuan tentang Hak Guna Usaha dan Tanah Telantar dan

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku**

- Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk interpretasi undang-undang (legisprudence)*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group. 2009.
- Aminuddin Salle dkk. *Hukum Agraria*. As Publishing, Makassar, 2011.
- A.P. Parlindungan. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*. Mandar Maju, Jakarta, 2008.
- Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Budi Agus Riswandi. *Aspek Hukum Internet Banking*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta, 2007.
- *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Darwin Ginting. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*. Ghalia Indonesia, Bogor, 2010.

Fence M. Wantu. *Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Prenada Media, Jakarta, 2004.

Sudarsono. *Kamus Hukum*. Rineka Cipta, Jakarta, 1992.

Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty, Yogyakarta, 1999.

Soerjono Soekanto. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.

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

Tim Penyusun. *Buku Panduan Fakultas Hukum Universitas Jambi Tahun Akademik 2016/2017*. Fakultas Hukum UNJA. Jambi. 2016.

## **B. Jurnal**

Rosmidah, Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 6 No 2 (2013): Inovatif.

## **C. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

## **A. Artikel 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-tanahterlantar](http://properti.bisnis.com/read/20140319/107/212169/bpn-catat-25.000-ha-tanahterlantar), tanggal akses 23 Januari 2022.

Wiktionary, “Pengertian Penetapan”, diakses melalui [https://id.wiktionary.org/wiki /penetapan](https://id.wiktionary.org/wiki/penetapan), tanggal akses 28 Januari 2022.