

# **Pemanfaatan Tanah Hak Guna Bangunan Guna Mencegah Tanah Menjadi Terlantar**

**Mira Novana Ardani**

Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Soedarto,SH. Tembalang, Semarang  
email : [miranovana@yahoo.com](mailto:miranovana@yahoo.com)

## **Abstrak**

Luasan tanah hak guna usaha tersebut tentu harus dimanfaatkan seoptimal mungkin bagi pemegang haknya agar dapat memberikan manfaat secara luas. Namun, terkadang masih saja terdapat persoalan terkait dengan pemanfaatan lahan hak guna usaha berkaitan dengan luasan tanahnya yang tidak dimanfaatkan secara optimal, serta dapat pula mengakibatkan permasalahan. Bagaimana caranya agar dalam memanfaatkan tanah hak guna usaha supaya tidak menjadi tanah terlantar, serta, apakah akibat hukumnya jika tanah hak guna usaha tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Terdapat beberapa upaya dalam pemanfaatan tanah hak guna usaha supaya tidak menjadi tanah terlantar diantaranya yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah, maupun oleh pemerintah, serta akibat hukum jika tanah hak guna usaha tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya maka dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar, dapat menjadi aset bank tanah dan atau Tanah Cadangan Umum Negara

**Kata kunci:** Pemanfaatan tanah, hak guna bangunan, tanah terlantar

## **Abstract**

*The land area of the right to cultivate must be utilized optimally for the right holder in order to provide broad benefits. However, sometimes there are still problems related to the use of land rights for cultivation related to the area of the land that is not used optimally, and can also cause problems. How to use the land with the right of cultivation so that it does not become abandoned land, and what are the legal consequences if the land with the right of cultivation is not used according to its designation. This study uses a normative juridical approach. There are several efforts in the use of land rights to cultivate so as not to become abandoned land, including those carried out by the holder of land rights, as well as by the government, as well as legal consequences if the land with the right to cultivate is not used according to its designation, it can be designated as abandoned land, can become an asset land bank and or State General Reserve Land*

**Keywords:** Land use, building rights, abandoned land

## **A. Pendahuluan**

### **1. Latar Belakang**

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Berikut merupakan isi dari Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Rakyat Indonesia yang Bersatu sebagai Bangsa Indonesia merupakan pemilik seluruh tanah yang ada di wilayah Indonesia.

Untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, Bangsa Indonesia memberikan kuasanya kepada negara. Hak yang dimiliki oleh negara tersebut disebut dengan Hak Menguasai Negara. Sesuai Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria, negara dalam tingkatan tertinggi yang menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Wewenang yang dimiliki oleh negara tersebut haruslah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kesejahteraan bagi rakyat Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanah yang terdapat di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Atas dasar hak menguasai dari Negara, 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.

Hak atas tanah yang dimiliki tersebut, sesuai dengan wewenangnya, dapat dipergunakan untuk memanfaatkan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan

yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas tertentu. Hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu.

Pada hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk dua tujuan, yakni untuk diusahakan dan kedua tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu. Tanah untuk diusahakan misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), dan juga peternakan. Sedangkan tanah yang digunakan sebagai tempat membangun sesuatu seperti untuk membangun bangunan Gedung, bangunan air, bangunan jalan, lapangan olahraga, pelabuhan, pariwisata, dan lain-lainnya. Oleh karena semua hak atas tanah itu merupakan hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan hak pakai. Mengingat bahwa dalam masyarakat modern peruntikan tanah itu bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, hak pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.<sup>1</sup>

Mengenai pengaturan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak atas tanah yang dapat diberikan yang tanahnya berasal dari tanah negara dan dapat berasal dari hak pengelolaan, dan peruntukannya untuk melakukan usaha yakni hak guna usaha. Usaha yang dimaksud sesuai dengan Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria, seperti pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan.

Sesuai dengan isi yang terdapat dalam Pasal 28 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit lima hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya dua puluh lima hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan Teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Berdasarkan uraian tersebut, dapat terlihat bahwa pemilikan dan penguasaan tanah dengan hak guna usaha memiliki luasan yang tidak sedikit, jika dibandingkan dengan luas tanah yang dimiliki oleh

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm.285

pemegang tanah dengan status hak milik yang digunakan untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal.

Luasan tanah hak guna usaha tersebut tentu harus dimanfaatkan seoptimal mungkin bagi pemegang haknya agar dapat memberikan manfaat secara luas. Hal ini juga telah ada pengaturannya mengenai kewajiban yang dimiliki oleh pemegang hak guna usaha dalam Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Beberapa kewajiban bagi pemegang hak guna usaha tersebut yang terkait pemanfaatan lahannya antara lain: mengusahakan tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis; memelihara tanah termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup; serta mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang.

Pada dasarnya tanah mempunyai fungsi sosial. Termasuk dalam pemanfaatan tanah dengan status hak guna usaha. Aturan yang mengatur terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, dan penjabaran makna fungsi sosial ini dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria angka II (4), ha katas tanah apapun 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 disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Luas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak guna usaha tersebut menuntut untuk tetap dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya supaya tidak melanggar ketentuan yang berlaku, baik dari fungsi sosial tanah maupun kewajiban yang dimiliki oleh pemegang haknya. Namun, terkadang masih saja terdapat persoalan terkait dengan pemanfaatan lahan hak guna usaha berkaitan dengan luasan tanahnya yang tidak dimanfaatkan secara optimal, serta dapat pula mengakibatkan

permasalahan dengan masyarakat yang tanahnya berbatasan dengan tanah hak guna usaha tersebut. Seperti yang terjadi di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara, antara PT. EMHA dengan kelompok tani sekar rukun Hal ini dipicu ketidakjelasan tentang batas-batas hak guna usaha yang diberikan pemerintah kepada pengusaha sebagai perusahaan yang mengelola hak guna usaha tersebut. Lebih lanjut lagi kepastian tentang status hak atas tanah yang belum jelas atau masih dikelola masyarakat, kadang-kadang pemerintah mau memberikan hak atas tanah kepada pihak lain, dengan demikian maka sering terjadi tumpang tindih hak atas tanah dalam satu obyek yang sama. Kerancuan mengenai luas hak guna usaha kadang-kadang sangat tidak jelas, apalagi waktu pemberian hak tersebut masih diukur secara manual atau kadang-kadang disengaja oleh pemohon hak guna usaha dalam menghindari pajak.<sup>2</sup>

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka permasalahan yang dapat diteliti yakni bagaimana caranya agar dalam memanfaatkan tanah hak guna usaha supaya tidak menjadi tanah terlantar? serta, apakah akibat hukumnya jika tanah hak guna usaha tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya?

## **2. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif yaitu adalah yuridis normatif dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>3</sup>

Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundangundangan.<sup>4</sup> Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka

---

<sup>2</sup> Netty Herawati Nainggolan, *Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT. Emha Dengan Kelompok Tani Sekar Rukun Di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara*, Jurnal Mercatoria Vol. 9 No. 1/Juni 2016, hlm. 20

<sup>3</sup> Amiruddin & Zainal asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 118

<sup>4</sup> Soeryono Soekarto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984, hlm 20

sebagai data dasar dalam penelitian sebagai data sekunder, yang juga dilengkapi dengan data primer guna mendapatkan data yang nyata terjadi di lapangan melalui penelitian-penelitian sebelumnya untuk melengkapi data yang ada.

Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>5</sup> Segi normatif yang digunakan untuk menganalisa permasalahan yang ada, yaitu ketentuan-ketentuan peraturan hukum tentang hak guna usaha beserta pemanfaatannya.

### **3. Kerangka Teori**

#### **a. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (2) adalah wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang atau ketentuan peraturan hukum yang lebih tinggi.

Penentuan hubungan tersebut berupa proses penetapan hak atas tanah yang diminta oleh mereka yang mengaku mempunyai atau memiliki tanah untuk dapat ditentukan macam hak yang dapat dipunyainya sesuai bentuk dan sifat penggunaannya.<sup>6</sup>

#### **b. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah**

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, antara lain:<sup>7</sup>

##### **a). Wewenang umum**

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-

---

<sup>5</sup> Roni Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1992, hlm.20

<sup>6</sup> Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Jakarta: Mandar Maju, 2013, hlm. 83

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas*, Surabaya: Kencana, 2010, hlm.49

Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

b). Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

**c. Ketentuan Umum Hak Guna Usaha**

**a). Pengertian Hak Guna Usaha**

Mengacu kepada isi Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Jangka waktu hak guna usaha sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun.

**b). Subjek Hak Guna Usaha**

Subjek hak guna usaha antara lain: Warga Negara Indonesia, dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

**c). Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha**

Pemegang hak guna usaha sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 berkewajiban untuk:

- a. Melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama dua tahun sejak hak diberikan;
- b. Mengusahakan Tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- c. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
- d. Memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- e. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung;
- f. Mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (*high conservation value*), dalam hal areal konservasi berada pada areal hak guna usaha;
- g. Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- h. Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- i. Memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas tanah yang diberikan hak guna usaha, dalam hal pemegang hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan;
- j. Menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha;
- k. Melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- l. Menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang hak pengelolaan, setelah hak guna usaha hapus.

**d). Hak Pemegang Hak Guna Usaha**



Pemegang hak guna usaha sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memiliki hak antara lain:

- a. Menggunakan dan memanfaatkan tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. Memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan hak guna usaha sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **B. Hasil dan Pembahasan**

### **a. Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha Supaya Tidak Menjadi Tanah Terlantar**

Tanah merupakan modal dasar dalam pembangunan, khususnya dalam mewujudkan kesejahteraan bagi rakyat, Bangsa dan Negara Indonesia, sehingga harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

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 hakekatnya hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara orang dan badan hukum dengan tanah, dimana hubungan tersebut memperoleh

perlindungan hukum dan memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat menjalankan kewenangan atau isi hak tanahnya dengan aman. Hak atas tanah tidak bersifat mutlak karena kewenangannya dibatasi.<sup>8</sup>

Supaya dalam pemanfaatan tanah hak guna usaha tidak menjadi terlantar paling tidak dapat ditempuh atau diupayakan hal-hal sebagai berikut:

1. Memenuhi persyaratan permohonan hak serta telah memperoleh perizinan terkait, seperti izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
2. Mengerti, memahami, serta melaksanakan kewajiban sebagai pemegang hak atas tanah, seperti yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, antara lain:
  - a. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
  - b. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
  - c. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah;
  - d. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>8</sup> Dian Aries Mujiburohman, *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendaayagunaan Tanah Terlantar*, Yogyakarta: STPN Press, 2019, hlm.10

3. Mengerti, memahami, serta melaksanakan kewajiban sebagai pemegang hak guna usaha;
4. Mengerti, memahami, menghindari, serta tidak melaksanakan larangan bagi pemegang hak guna usaha, seperti yang tertera dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, antara lain:
  - a. Menyerahkan pemanfaatan tanah hak guna usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
  - b. Mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
  - c. Membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
  - d. Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
  - e. Menelantarkan tanahnya; dan
  - f. Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.
5. Sosialisasi adanya Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai penertiban Kawasan dan tanah terlantar agar dipahami secara proporsional, Tujuan dari dibentuknya peraturan mengenai tanah terlantar tersebut untuk memberikan dorongan para pemegang hak agar dapat mempergunakan tanahnya secara bertanggung jawab.
6. Data mengenai tanah terlantar dan pendaayagunaannya harus dapat diakses oleh masyarakat luas. Dengan dilakukannya transparansi dapat dihindari praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme, serta dapat pula dihindari dari pelanggaran hukum lainnya.
7. Senantiasa mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan serta memelihara seluruh luas tanah yang dimiliki dengan status hak guna usaha sesuai dengan sifat dan keadaan daripada haknya.

## **b. Akibat Hukumnya Jika Tanah Hak Guna Usaha Tidak Dimanfaatkan Sesuai Dengan Peruntukannya**

Dalam permohonan untuk mendapatkan tanah hak guna usaha, pemohon harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Permohonan tersebut diajukan secara tertulis, dan sesuai dengan Pasal 18 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon, baik perorangan maupun badan hukum;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, antara lain:
  - a. Dasar penguasaannya dapat berupa akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. Letak, batas-batas dan luasnya;
  - c. Jenis usaha.
3. Lain-lain, meliputi keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon; dan keterangan lain yang dianggap perlu.

Selain itu, permohonan hak guna usaha juga melampirkan rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang, serta izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Dengan luasan tanah yang dimiliki oleh pemegang hak guna usaha, sangat dibutuhkan komitmen dan itikad baik dari pemegang haknya untuk benar-benar mengusahakan dan memanfaatkan tanah yang sudah menjadi miliknya tersebut sesuai dengan keadaan dan sifat daripada haknya, serta sesuai dengan perizinan yang didapatkan. Terlebih dengan jangka waktu yang panjang, dibutuhkan kesungguhan pemilik tanah hak guna usaha tersebut untuk mengelola tanahnya

untuk dapat memberikan manfaat selain untuk kepentingannya juga masyarakat luas.

Tidak dapat dipungkiri terkadang masih terdapat permasalahan yang terjadi terkait dengan pemanfaatan tanah hak guna usaha secara maksimal. Seperti yang terjadi di Kabupaten Pemalang yaitu terdapat Tanah Hak Guna Usaha milik PT Adiwiyata Panca Arga yang terletak di Desa Payung, Desa Cangak dan Desa Jatiroyom Kecamatan Bodeh kabupaten Pemalang.

Tanah Hak Guna Usaha PT Adiwiyata Panca Arga diberikan berdasarkan SK 540.2/001/1/33/1992 yang mulai berlaku pada tanggal 30 Januari dan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017, seluas 72,227 Ha namun, berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah nyatanya terdapat tanah yang terindikasi ditelantar seluas 33,14 Ha dari total luas 72,227 Ha.<sup>9</sup>

Tanah Terindikasi Terlantar tersebut selanjutnya ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dengan diberikan Peringatan I, Peringatan II, dan Peringatan III agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan telah mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak/dasar penggunaan tanahnya. Peringatan tersebut tidak pula dilaksanakan sehingga, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah mengusulkan tanah tersebut untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui surat Nomor 5635/16-500/IX/33/2011 perihal Usulan Penetapan Tanah Terlantar yang dikeluarkan pada tanggal 9 September 2011. Usulan tersebut mengakibatkan tanah HGU seluas 33,14 Ha milik PT Adiwiyata Panca Arga ditetapkan sebagai tanah terlantar.<sup>10</sup>

Selain contoh diatas, terdapat pula kasus yang terjadi pada PT Bali Anacardia/BA di Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan

---

<sup>9</sup> Ria Aisyah, *Redistribusi Tanah Terlantar Bekas Hak Guna Usaha (HGU) (Studi Kasus PT Adiwiyata Panca Arga Pemalang)*, skripsi Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2021, hlm.6

<sup>10</sup> *Ibid*

sertipikat HGU Nomor 1 seluas 581 Ha dalam jangka waktu 25 tahun yang akan berakhir pada Tahun 2042. Namun, pada tanggal 11 September tahun 1991 terjadi kebakaran seluas 389 Ha termasuk di dalamnya lahan yang telah ditanami sehingga tanaman jadi mati.<sup>11</sup> Tanah yang terbakar tersebut terdampak menjadi kering, sehingga mengakibatkan tanah tersebut tidak dapat difungsikan sebagaimana mestinya.

Memperhatikan contoh kasus yang ada tersebut, apabila tanah hak guna usaha tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, setelah dilakukan identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh Kantor Wilayah BPN, maka ditetapkan sebagai tanah terlantar. Namun, sebelum ditetapkan menjadi tanah terlantar telah dilakukan inventarisasi tanah terindikasi terlantar terlebih dahulu oleh kantor pertanahan paling cepat dua tahun sejak diterbitkannya hak atas tanah. Inventarisasi tersebut dilaksanakan berdasarkan laporan atau informasi yang dapat bersumber dari pemegang hak, hasil pemantauan dan evaluasi hak atas tanah dan dasar penguasaan atas tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan, kantor wilayah, dan kementerian, kementerian atau lembaga, pemerintah daerah atau masyarakat. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

Dalam Pasal 22 nya disebutkan bahwa data tanah terindikasi terlantar ditindaklanjuti dengan penertiban tanah terlantar, yang dilakukan dengan tahapan evaluasi tanah terlantar, peringatan tanah terlantar, serta penetapan tanah terlantar. Akibat hukum jika telah ditetapkan sebagai tanah terlantar sesuai dengan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, jika merupakan keseluruhan hamparan, penetapan tanah terlantar dapat menyebabkan:

1. Hapusnya hak atas tanah;
2. Putusnya hubungan hukum;

---

<sup>11</sup> Ana Silviana, *Hak Guna Usaha (HGU) Hapus Karena Ditelantarkan (Studi Kasus HGU PT Bali Anacardia/BA di Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur)*, Law, Development & Justice Review Vo.2 No.2, hlm. 222

3. Penegasan sebagai tanah negara bekas tanah terlantar yang dikuasai langsung oleh negara.

Sedangkan jika merupakan sebagian hamparan, penetapan tanah terlantar memuat juga:

1. Hapusnya hak atas tanah pada bagian yang ditelantarkan;
2. Putusnya hubungan hukum antara pemegang hak dengan bagian tanah yang ditelantarkan;
3. Penegasan sebagai tanah negara bekas tanah terlantar yang dikuasai langsung oleh negara terhadap bagian tanah yang ditelantarkan;
4. Perintah untuk melakukan revisi luas hak atas tanah.

Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dapat menjadi aset bank tanah dan atau Tanah Cadangan Umum Negara, yakni tanah yang sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Seperti halnya yang disebutkan dalam Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa hak guna usaha hapus salah satu penyebabnya dikarenakan tanahnya ditelantarkan.

### **C. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat beberapa upaya dalam pemanfaatan tanah hak guna usaha supaya tidak menjadi tanah terlantar diantaranya yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah, baik sebagai pemegang hak atas tanah secara umum maupun secara spesifik sebagai pemegang hak guna usaha. Selain itu juga terdapat yang dilakukan oleh pemerintah yakni dengan melakukan sosialisasi mengenai aturan yang berlaku dan keterbukaan informasi publik terkait hak guna usaha.

Akibat hukumnya jika tanah hak guna usaha tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya maka dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar, dapat menjadi aset bank tanah dan atau Tanah Cadangan Umum Negara, yakni tanah yang sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Aisyah, Ria, *Redistribusi Tanah Terlantar Bekas Hak Guna Usaha (HGU) (Studi Kasus PT Adiwiyata Panca Arga Pematang)*, 2021, skripsi Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, 2008, Jakarta: Djambatan

Hanitjo, Roni, Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, 1992, Jakarta: Ghalia Indonesia

Murad, Rusmadi, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, 2013, Jakarta: Mandar Maju

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas*, 2010, Surabaya: Kencana

Soekarto, Soeryono, *Pengantar Penelitian Hukum*, 1984, Jakarta: UI Press

Zainal Asikin, Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 2012, Jakarta: Raja Grafindo Persada

### Jurnal

Dian Aries Mujiburohman, *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, Yogyakarta: STPN Press, 2019

Herawati, Netty, Nainggolan, *Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT. Emha Dengan Kelompok Tani Sekar Rukun Di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara*, Jurnal Mercatoria Vol. 9 No. 1/Juni 2016



Silviana, Ana, Hak Guna Usaha (HGU) Hapus Karena Ditelantarkan (Studi Kasus  
HGU PT Bali Anacardia/BA di Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa  
Tenggara Timur), Law, Development & justice Review Vo.2 No.2