



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i1>

Received: 21 Agustus 2024, Revised: 4 September 2024, Publish: 5 September 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Atas Tanah Pusako Kaum dalam Keluarga yang Belum Terdaftar di Kota Pariaman

Glanovix Adryzeb Z¹, Kurnia Warman², Anton Rosari³

¹ Magister kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia
Email: glanovix022@gmail.com

² Magister kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia
Email: kwarman@law.unand.ac.id

³ Magister kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia
Email: antonrosari75@gmail.com

Corresponding Author: glanovix022@gmail.com

Abstract: Land is a very important resource and has economic value. Land use in business activities is one of the efforts to encourage economic growth. Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles provides opportunities for individuals or business entities to utilize land for business activities by granting Cultivation Rights on State Land, as well as land with Management Rights. The use of land with Cultivation Rights has a period of utilization which, when it has expired, the land must be returned to the State and the State will re-manage it regarding the granting of rights to the party in charge of either extending or renewing the rights. One of them is Cultivation Rights No. 1 in Agam Regency, West Sumatra Province, which has been managed for 30 years and ended in 2018, but the former Cultivation Rights land is still controlled and managed by the previous right holder, namely PT. Inang Sari and to date has not carried out an extension. right. So that land exploitation that has expired can be categorized as an unlawful act and requires a firm stance from the Ministry of ATR/BPN in the use of state land. Based on this, it is necessary to examine what causes former rights holders not to extend rights, how the state supervises former rights, and how the process of granting rights on former Cultivation Rights land is carried out, so that to find the answer to this problem, an empirical research method is needed to look at the problem. whether the law that occurred in the field has been implemented in accordance with applicable laws and regulations. This empirical research was carried out using a descriptive approach which will describe the problems that occur in detail using the theory of justice for parties who will use the land, the theory of legal certainty regarding guarantees and legal protection for rights holders to create a sense of security. Data collection used in this research is field observation which will be analyzed qualitatively.

Keyword: Land, Cultivation Rights, Former Land Rights.

Abstrak: Tanah merupakan sumber daya yang sangat penting dan bernilai ekonomi. Pemanfaatan Tanah dalam kegiatan usaha merupakan salah satu upaya pendorong pertumbuhan ekonomi. Pada UUPA memberikan kesempatan bagi orang perorangan ataupun

badan usaha untuk memanfaatkan tanah untuk kegiatan usaha dengan diberikannya Hak Guna Usaha di atas Tanah Negara, maupun tanah dengan Hak Pengelolaan. Terhadap Pemanfaatan tanah dengan Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu pemanfaatan yang dimana apabila telah berakhir maka tanah tersebut harus dikembalikan ke Negara dan negara akan mengelola kembali terkait pemberian hak kepada pihak yang mengurus baik itu memperpanjang atau memperbaharui hak tersebut. Salah satunya pada HGU No.1 di Kabupaten Agam Provinsi Sumatera Barat yang telah dikelola selama 30 tahun dan telah berakhir pada tahun 2018 namun pada tanah bekas HGU masih dikuasai dan dikelola oleh pemegang Hak terdahulu yaitu PT. Inang Sari dan sampai saat ini belum melakukan perpanjangan hak. Sehingga perusahaan tanah yang telah lewat waktunya ini dapat dikategorikan suatu Perbuatan Melawan Hukum dan perlu sikap tegas dari Kementerian ATR/BPN dalam pemanfaatan atas tanah negara. Berdasarkan hal ini perlu diteliti apa saja hal yang menyebabkan bekas pemegang hak tidak melakukan perpanjangan hak, bagaimana pengawasan terhadap negara bekas hak, dan bagaimana proses pemberian hak di atas tanah bekas HGU, sehingga untuk menemukan jawaban dari permasalahan ini diperlukan suatu metode penelitian *empiris* guna melihat permasalahan hukum yang terjadi dilapangan apakah telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian Empiris ini dilaksanakan dengan pendekatan deskriptif yang akan menggambarkan permasalahan yang terjadi secara rinci dengan menggunakan teori keadilan bagi pihak yang akan memanfaatkan tanah, teori kepastian hukum terkait jaminan dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak agar terciptanya suatu rasa aman. pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan observasi lapangan yang akan di analisa secara kualitatif.

Kata Kunci: Tanah, Hak Guna Usaha, Tanah Bekas Hak.

PENDAHULUAN

Pemberian prioritas kepada bekas pemegang HGU merujuk pada hak yang diberikan kepada pemegang HGU sebelumnya untuk memiliki hak yang sama atau serupa di masa depan. Terkait dengan konteks hukum tanah di Indonesia, HGU adalah hak untuk memanfaatkan tanah milik orang lain untuk kepentingan tertentu, seperti untuk kegiatan bisnis atau pertanian. Ketika HGU tersebut berakhir, hak prioritas diberikan kepada pemegang HGU sebelumnya untuk memperoleh hak yang sama atau serupa sebelum orang lain memperoleh hak pada bekas tanah yang pernah dikelola dengan hak tersebut. Dengan demikian, hak prioritas ini memberikan keuntungan bagi pemegang HGU sebelumnya untuk dapat mempertahankan bisnis atau kegiatan pertanian yang telah mereka bangun di atas tanah tersebut, serta mencegah pihak lain untuk mengambil alih tanah tersebut dengan mudah. Namun, hak prioritas ini hanya berlaku jika pemegang HGU sebelumnya masih memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk memperoleh kembali hak tersebut.

Adapun kewajiban-kewajiban pemegang HGU ditentukan berdasarkan PP No.18 Tahun 2021, secara singkat kewajiban ini dapat dirinci sebagai berikut:

1. melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
2. mengusahakan Tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
3. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha
4. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

5. memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang Tanah yang terkurung;
6. mengelola, memelihara, dan menguasai serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (high conservation value, dalam hal areal konservasi berada pada areal hak guna usaha
7. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya
8. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
9. 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;
10. menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha
11. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum
12. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah
13. hak guna usaha hapus.

Pada Provinsi Sumatera Barat ditemukan cukup banyak bidang atas tanah yang terdaftar dengan Hak Guna Usaha dan tersebar di beberapa wilayah Kabupaten. Penataan ulang HGU perkebunan menjadi gagasan DPRD Provinsi Sumatera Barat mengingat masih tingginya potensi masalah agraria di daerah Sumatera Barat. Terkait persoalan yang terjadi, kepala daerah harus berkontribusi lebih untuk penyelesaiannya sehingga investasi tetap berjalan dan masyarakat tidak dirugikan. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Agam tercatat ada beberapa HGU yang telah berakhir haknya. Sehingga terdapat beberapa HGU yang telah berakhir masa berlakunya, salah satunya adalah HGU No.1 Kab. Agam yang tercatat atas nama PT. Inang Sari.

PT. Inang Sari merupakan salah satu dari beberapa Badan Usaha yang memegang hak dalam penguasaan lahan untuk kegiatan perkebunan kelapa sawit seluas 500 hektar di kecamatan Lubuk Basung Kab. Agam dalam pelaksanaannya HGU tersebut telah berakhir pada tahun 2018 dan sampai saat ini status tanah bekas HGU tersebut sudah kembali menjadi tanah negara, namun kenyataan di lapangan ditemukan beberapa asset dan penguasaan lahan dari PT. Inang Sari masih ditemukan dan kegiatan perusahaan yang masih berjalan sampai dengan saat ini.

Pada Peraturan Menteri Pertanian Nomor 26 Tahun 2007 tentang Perizinan Berusaha di Bidang Perkebunan (selanjutnya akan penulis sebut dengan Permentan No 26 Tahun 2007) perusahaan perkebunan wajib menyediakan lahan untuk masyarakat minimal 20% dari luas lahan inti. Persoalan ini sudah ada kesepakatan antara masyarakat dengan perusahaan, namun seiring berjalannya waktu jika sekarang ada kendala perlu dilakukan tindak lanjut untuk mengetahui akar permasalahannya dan dicarikan jalan keluar. Untuk diketahui *overlay* data Perkebunan Kelapa sawit yang di *publish* di Website Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya akan penulis sebut dengan Kementerian ATR/BPN) terdapat 50 izin perkebunan kelapa sawit di Sumatera Barat dengan luasan 151.561,06 hektar. Dari total luasan tersebut sebanyak 3.851 hektar berada dalam Kawasan hutan.¹

Terkait dengan berakhirnya HGU Nomor 1 Kab Agam tersebut, pemegang hak telah mengajukan permohonan perpanjangan sebelum tahun berakhir haknya, namun dikarenakan terdapat aturan baru dalam pelaksanaan perpanjangan hak, ditemukan kendala dan rentang waktu pengurusan HGU sejak berakhir telah mencapai 2 tahun lebih dari tahun berakhir untuk penyelesaian perpanjangan, sehingga perpanjangan tersebut tidak dilanjutkan dan

¹ <https://dprd.sumbangprov.go.id/home/berita/1/1393> diakses tanggal 19 Oktober 2023

diberikan kesempatan untuk pembaharuan hak. Sedangkan pelaksanaan dilapangan pemegang hak masih mengelola dan memanfaatkan bidang tanah tersebut dengan kondisi hak yang telah berakhir sejak tahun 2018. Dimana dalam hal ini terdapat penyelewengan dalam penguasaan lahan sejak tanggal 1 Januari 2019 sampai dengan saat ini, dikarenakan keadaan status hak terhadap tanah tersebut menjadi tidak jelas sehingga menurut Penulis ini merupakan penguasaan atas tanah tanpa Hak yang termasuk dalam suatu unsur Perbuatan Melawan Hukum.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan masalah yang dilakukan secara yuridis sosiologis, artinya penelitian terhadap permasalahan hukum yang dilakukan secara sosiologis atau memperhatikan aspek dan pranata-pranata sosial lainnya.² Dapat juga diartikan penelitian hukum yuridis sosiologis (empiris) yaitu suatu penelitian yang menggunakan bahan kepustakaan atau data sekunder sebagai data awalnya kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan.³ Ini berarti penelitian yuridis empiris tetap bertumpu pada premis normatif, dimana definisi operasionalnya dapat diambil dari peraturan perundang-undangan untuk kemudian melihat pada kenyataan yang ada dilapangan. Penelitian ini mengkaji tentang proses permohonan pendaftaran bekas Hak Guna Usaha Nomor 1 Kabupaten Agam Yang Telah Berakhir.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis⁴. Dikatakan deskriptif karena hasil penelitian ini diharapkan akan memperoleh gambaran atau lukisan faktual mengenai keadaan objek yang diteliti.⁵ Penelitian bersifat deskriptif ini diharapkan mampu memecahkan masalah dengan cara memaparkan keadaan objek penelitian yang sedang diteliti apa adanya berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh pada setiap penelitian dilakukan dilapangan terkait dengan proses permohonan pendaftaran bekas Hak Guna Usaha Nomor 1 Kabupaten Agam Yang Telah Berakhir Haknya Tanggal 31 Desember 2018 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Agam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengawasan Pemanfaatan Tanah Bekas Hak Guna Usaha Yang Tidak Diperpanjang.

Pemerintah dalam mengupayakan serta memaksimalkan peruntukan penggunaan tanah dengan berbagai cara, diantara salah satunya mengeluarkan berbagai macam peraturan mengenai pertanahan. Salah satu upaya tersebut dilaksanakan dengan menetapkan peraturan penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah untuk kepentingan orang ataupun badan hukum terhadap tanah negara maupun tanah yang telah diberikan hak.

Tanah dalam lingkup hukum Agraria atau Pertanahan pengertiannya telah diberibatasan-resmi-oleh UUPA. Pada Pasal-4 UUPA dinyatakan, bahwa “*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-orang lain serta badan-badan hukum.*” Sehingga jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah-permukaan bumi- (ayat 1). Sedang hak-atas tanah adalah-hak atas sebagian-tertentu permukaan-bumi, yang terbatas, berdimensi\-dua dengan ukuran panjang-dan lebar.⁶ Tanah yang telah diberikan kepada-dan

² Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 15.

³ *Ibid.* hlm. 83

⁴ Prayitno, R., & Zuwanda, R. (2023). Perlindungan Konsumen Terhadap Pengguna Helm yang Tidak Sesuai Standar Nasional Indonesia. *UNES Law Review*, 6(1), 2456-2463. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1031>

⁵ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-PRESS, Jakarta, hlm. 10.

⁶ Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta, Hlm 18

dipunyai-oleh orang maupun badan-hukum dengan serangkaian hak yang-disediakan oleh UUPA.

Berbagai macam hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, salah satunya adalah Hak Guna Usaha. Keberadaan HGU yang diatur dalam UUPA didasari sebagai landasan penguasaan tanah untuk kegiatan-kegiatan yang dimanfaatkan pada sector ekonomi. Badan Hukum atau orang perorangan dapat memperoleh HGU guna melaksanakan dan mengadakan kegiatan usaha dengan mengoptimalkan fungsi tanah. Pemanfaatan tanah untuk kegiatan sector ekonomi pada umumnya dapat juga dilaksanakan pada tanah-tanah yang telah diberikan hak milik, HGB ataupun hak pakai, namun yang menjadi perbedaan adalah dalam tata kelola pelaksanaan berbeda dengan HGU. Hal ini dapat dilihat penggunaan dan pemanfaatan tanah pada HGU pada kegiatan ekonomi seperti perkebunan, peternakan dengan skala besar.

Pemanfaatan terhadap tanah yang diberikan HGU memiliki jangka waktu seperti yang diatur dalam pasal 29 UUPA, Sehingga dalam pemberian HGU kepada Badan Usaha ataupun orang perorangan memiliki jangka waktu berlakunya. Hal ini tentu saja berbeda dengan Hak Milik yang sebagaimana diatur dalam UUPA, dimana Hak Milik tidak memiliki batas waktu dan tidak berakhir dikarenakan sifatnya yang terpenuh. Terhadap tanah-tanah HGU yang telah berakhir haknya tentu saja tanah tersebut kembali dikuasai oleh negara sebagaimana yang diatur pada Pasal 32 ayat (1) butir a PP No. 18 tahun 2021 yang menyatakan bahwa hapusnya HGU mengakibatkan tanah menjadi Tanah Negara, ataupun kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan apabila HGU berada diatas Hak Pengelolaan. Sedangkan pada pasal 79 ayat (1) butir a Permen ATR/BPN No.18 Tahun 2021 yang-menyatakan bahwa “Tanah HGU kembali-menjadi Tanah-Negara atau tanah Hak Pengelolaan, dengan ketentuan: jangka waktu Pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan berakhir”. Sehingga berdasarkan ketentuan peraturan ini ada dua kemungkinan pengelolaan tanah bekas HGU dimana akan kembali kepada Negara atau kepada pemegang Hak Pengelolaan apabila pemberian HGU berdasarkan perjanjian kerjasama.

Pada-Pasal 4 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa-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 hukum. –Dimana pemegang hak diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah-yang bersang-kutan-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 menurut UU dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Terhadap hak-hak atas tanah selain memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan namun juga memberikan kewajiban yang harus dilaksanakan dan larangan yang harus dipatuhi oleh pemegang hak sebagaimana diatur pada Permen ATR/BPN No.18 Tahun 2021. Dalam rangka untuk memastikan pelaksanaan kewajiban tersebut maka diperlukan pengendalian dan pengawasan melalui kegiatan pemantauan dan evaluasi hak atas tanah.

Penyelenggaraan pengawasan dan pengendalian Hak Atas Tanah dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN yang dilaksanakan langsung oleh Direktorat Jendral Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang untuk memastikan setiap hak atas tanah dapat memberikan kontribusi dalam upaya mewujudkan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu kegiatan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah dilakukan untuk mengoptimalkan penguasaan tanah, pemilikan tanah, penggunaan tanah, dan pemanfaatan tanah, serta memastikan pemegang hak melaksanakan kewajiban sebagaimana tercantum dalam keputusan pemberian hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Objek kegiatan pengendalian dan pengawasan tanah dan ruang adalah seluruh hak yang diatur dalam UUPA. Kurangnya kesadaran para pemegang hak untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang disebut dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah dan peraturan

perundangan lainnya menimbulkan dampak negatif diantaranya timbulnya permasalahan seperti sengketa dan konflik ditengah masyarakat, perorangan, badan hukum, atau lembaga, penguasaan tanah melebihi batas hak tanah, penguasaan tanah oleh yang pihak yang tidak berhak, pemanfaatan tanah tidak sesuai dengan peruntukan pemberian hak sebagaimana permohonan yang diajukan, tanah tidak dimanfaatkan sebagaimana permohonan hak, tanda batok batas tidak terpasang pada batas tanah sebagaimana mestinya dan sudah tidak terpelihara, pemegang HGU tidak membangun plasma sebagaimana ketentuan

Pemantauan Hak Atas Tanah atau Dasar Penguasaan Hak Atas Tanah (selanjutnya akan penulis sebut dengan HAT/DPAT) selama ini dilakukan secara sporadis, sehingga jumlah bidang tanah yang dipantau masih terbatas. Mengingat adanya tuntutan data dan informasi hasil pengendalian hak atas tanah yang menyeluruh dan tuntutan penggunaan teknologi dan informasi maka tata cara pengawasan dan pengendalian hak atas tanah perlu disempurnakan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Benny Syofyan S.H., M. Hum. M. Kn selaku Penata Pertanahan Muda pada Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat (selanjutnya akan penulis sebut dengan Bapak Benny Syofyan S.H. M.Hum, M. Kn) menerangkan bahwa terkait dengan HGU Nomor 1 Kab. Agam yang tercatat atas nama PT. Inang Sari telah berakhir pada 31 Desember 2018 dimana PT. Inang Sari telah menguasai dan melakukan pemanfaatan atas tanah selama 30 tahun. PT Inang Sari selaku pemegang hak pada tahun 2016 telah mengajukan permohonan terkait perpanjangan HGU, namun sampai saat pelaksanaan pemeriksaan oleh Panitia B (satgas Yuridis) memiliki kekurangan dokumen sebagaimana syarat yang tercantum pada Permen ATR/BPN No 7 Tahun 2017 menyebabkan perpanjangan hak belum diberikan sehingga bidang atas tanah bekas HGU Nomor 1/Kab Agam kembali menjadi Tanah Negara.⁷

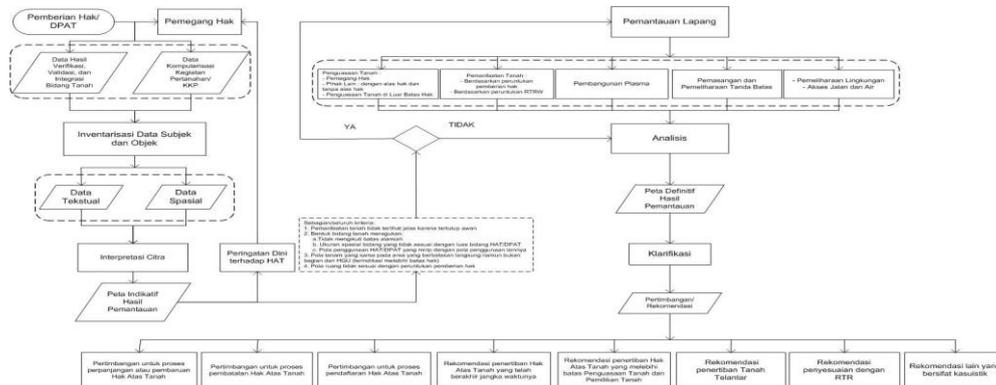
Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Benny Syofyan S.H., M.Hum, M.Kn menyatakan bahwa terkait dengan pengawasan terhadap tanah bekas HGU yang telah berakhir dilaksanakan kegiatan pengawasan dan pengendalian hak atas tanah yang diatur pada Petunjuk Teknis Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah /Dasar Penguasaan Hak Atas Tanah tahun 2023 (selanjutnya akan penulis sebut dengan Juknis Pengawasan dan Pengendalian HAT/DPAT 2023) yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pengendalian Tata Ruang dan Penertiban Tanah dan Ruang Kementerian ATR BPN pada bulan Mei 2023.⁸ Pelaksanaan Kegiatan Pengawasan dan Pengendalian HAT/DPAT di Kantor Wilayah BPN dilaksanakan dan dikoordinasikan oleh Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Sedangkan kegiatan Pengawasan dan Pengendalian HAT/DPAT di Kantor Kementerian ATR/BPN dilaksanakan dan dikoordinasikan oleh Direktorat Pengendalian Hak Tanah, Alih Fungsi Lahan, Kepulauan dan Wilayah Tertentu. Kegiatan pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dan dikoordinasikan oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Dalam hal terdapat kebijakan Menteri yang bersifat strategis, Menteri melalui Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang dapat melaksanakan pengawasan dan pengendalian DPAT.

Dalam hal pelimpahan kewenangan, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melaksanakan kegiatan pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT untuk tingkat pusat. Kepala Kantor Pertanahan dapat melaksanakan kegiatan pengawasan dan pengendalian untuk tingkat provinsi dan tingkat pusat. Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud dituangkan dalam bentuk tertulis. Penunjukan pelaksana pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT dituangkan dalam Surat Tugas oleh kepala unit kerja masing-masing. Petugas pelaksana yang

⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Benny Syofyan S.H, M.Hum, M. Kn selaku Penata Pertanahan Muda pada Kantor Wilayah BPN Prov. Sumatera Barat, Pada Hari Rabu tanggal 17 Januari 2014, Pukul 13.30 WIB.

⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Benny Syofyan S.H, M. Hum, M. Kn selaku Penata Pertanahan Muda pada Kantor Wilayah BPN Prov. Sumatera Barat, Pada Hari Rabu tanggal 17 Januari 2014, Pukul 13.30 WIB.

ditunjuk adalah petugas pelaksana di lingkungan unit yang membidangi pengendalian pertanahan, dapat menambah personel dari unit lain, atau dapat melibatkan tenaga ahli/pihak ketiga.⁹



Gambar 1. Bagan Alur Kegiatan Pengawasan dan Pengendalian Hak Atas Tanah/Dasar Penguasaan Atas Tanah

Adapun Tahapan pelaksanaan Kegiatan Pengawasan dan Pengendalian Hak atas Tanah sebagaimana diatur pada Juknis Pengawasan dan Pengendalian adalah sebagai berikut:

1. Inventarisasi Data Subjek dan Objek

Kegiatan dalam rangka inventarisasi data subjek dan objek HAT/DPAT bersumber dari:

- a. Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP);
- b. Data Hasil Verifikasi, Validasi, dan Integrasi Bidang Tanah Ditjen Survei dan Pemetaan Tanah Dan Ruang;
- c. Daftar-daftar umum maupun peta pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN, Kementerian ATR/BPN maupun unit kerja terkait lainnya; dan

Data sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, dan c dilakukan tabulasi berdasarkan jenis hak, subjek hak, kelengkapan data spasial dan tekstual, jangka waktu hak diberikan, dan luas tanah. Apabila terdapat permasalahan atas objek bidang tanah dimaksud, maka dapat ditambahkan pada kolom tersendiri.

2. Penetapan Objek Pengawasan dan Pengendalian

Dalam hal pengawasan dan pengendalian HAT/DPAT dilakukan secara sistematis, maka penetapan objek dilakukan terhadap semua bidang tanah yang berada dalam satu wilayah administrasi.

- a. **Pengumpulan Dokumen;** Data tekstual dan spasial diperoleh dari Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN, Pemegang HAT/DPAT, dan instansi lain yang terkait.
- b. **Pemantauan Indikatif;** Pemantauan indikatif dilakukan dengan interpretasi citra satelit. Interpretasi citra satelit dilakukan untuk menghasilkan peta indikatif pemantauan evaluasi HAT/DPAT. Proses pemantauan indikatif dapat dilakukan secara otomatis dengan menggunakan sistem informasi pengendalian hak atas tanah. Dalam hal hasil interpretasi citra satelit telah akurat maka tidak perlu dilakukan pemantauan definitif dan dapat langsung dilakukan pengolahan dan analisis data terhadap peta indikatif. Jika hasil interpretasi citra satelit tidak akurat, maka perlu dilakukan pemantauan definitif
- c. **Pemantauan Definitif;** Pemantauan definitif dilakukan dengan survei lapang. Survei lapang dilakukan untuk memastikan keakuratan interpretasi citra satelit. Hasil pemantauan definitif dituangkan dalam berita acara lapang dan ditandatangani oleh petugas pemantauan dan pihak pemegang hak. Jika pemegang hak tidak diketahui

⁹ Petunjuk Teknis Pengawasan dan Pengendalian HAK/DPAT tahun 2023

keberadaannya, maka pada berita acara diberi catatan oleh petugas pemantauan. Sedangkan apabila pemegang hak atau yang mewakili tidak bersedia menandatangani, maka pada berita acara dicantumkan alasan tidak bersedia menandatangani.

3. Pengolahan data

Pengolahan data dilakukan terhadap: a. Hasil pemantauan objek; b. Informasi; c. Dokumen. Pengolahan data dilakukan terhadap data tekstual maupun spasial. Pengolahan data tekstual dilakukan dengan menyusun dan mengolah dokumen hasil pemantauan objek. Sedangkan pengolahan data spasial dilakukan dengan mengolah peta hasil pemantauan objek.

4. Analisis

Analisis dilakukan terhadap hasil; pemantauan indikatif yang tidak ditindaklanjuti dengan pemantauan definitive dan atau pemantauan indikatif yang ditindak lanjuti dengan pemantauan definitive.

5. Klarifikasi

Klarifikasi dilakukan untuk meminta keterangan kepada: a. Pemegang hak, dan atau; b. Instansi terkait. Klarifikasi dilakukan terhadap adanya:
a. Indikasi tidak dipenuhinya kewajiban dan adanya ketidakpatuhan terhadap larangan sebagai pemegang hak;
b. Alasan tidak dipenuhinya kewajiban dan tidak dipatuhinya larangan;
c. Rencana tindak lanjut hasil pemantauan objek

6. Penilaian

Penilaian dilakukan terhadap pemenuhan kewajiban dan atau dipatuhinya larangan berdasarkan hasil analisis dan atau klarifikasi berdasarkan kriteria yang ditetapkan. Penilaian dapat dijadikan dasar untuk memberikan penghargaan atau teguran tertulis kepada pemegang hak.

7. Penyusunan Pertimbangan atau Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis yang telah diklarifikasikan, disusun rekomendasi dan disampaikan kepada: a. Pemegang Hak; b. Unit kerja yang mengelola aplikasi komputerisasi kegiatan pertanahan; c. Kepala unit kerja atau instansi terkait; d. Pemangku kepentingan lainnya.

8. Pelaporan

Kepala Kanwil BPN dan Kepala Kantah menyampaikan laporan kepada Menteri melalui Direktur Jenderal PPTR secara berkala setiap akhir tahun dan atau sewaktu-waktu apabila diperlukan. Penyampaian laporan dapat dilakukan melalui sistem elektronik.

Tidak jauh berbeda dengan pengendalian dan Pengawasan hak atas tanah, terhadap terhadap Hak yang telah berakhir jangka waktu nya dilaksanakan beberapa hal dalam rangka Pengawasan terhadap tanah bekas Hak. Pada Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI 1945 disebutkan bahwa "Bumi, -air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai-Negara dan dipergunakan untuk-sebesar-besarnya kemakmuran-rakyat". Berdasarkan-ketentuan pasal tersebut, maka Pasal-2 ayat (2) UUPA mengamanatkan bahwa berdasarkan hak menguasai-negara, Negara berwenang:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hokum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hokum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sejalan dengan kewenangan tersebut di dalam UUPA ditetapkan norma-norma yang harus dipedomani dalam pengelolaan pertanahan oleh pemerintah, masyarakat dan dunia usaha (swasta) dalam rangka mewujudkan "tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Norma-norma tersebut terkandung dalam pasal-pasal UUPA, yang berkaitan dengan aspek

pengelolaan pertanahan meliputi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah serta kepastian dan perlindungan hukum termasuk administrasi pertanahan. Pada setiap Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN, baik itu terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, serta dasar penguasaan atas tanah telah dinyatakan secara eksplisit, bahwa pemegang hak perorangan, badan hukum, maupun pemerintah, berkewajiban untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai peruntukannya atau sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya secara optimal, menjaga kelestarian tanah, menjaga kesuburannya dan mencegah kerusakannya.

Ketentuan pelaksanaan atas HGU, HGB dan Hak-Pakai diatur di-dalam PP Nomor-18 Tahun 2021 dimana pada Pasal 22 ayat (1) menyatakan bahwa HGU diberikan untuk jangka-waktu paling lama 35 tahun dan dapat-diperpanjang-untuk jangka waktu paling-lama 25 tahun, serta dapat diberikan pembaharuan hak di atas tanah yang sama. Selanjutnya pada ayat (2) nya setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, Tanah hak guna usaha kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Pemegang hak atas tanah dapat diberikan perpanjangan atau pembaruan hak bila tanahnya-masih diusahakan-dan dimanfaatkan dengan-baik sesuai-dengan keadaan, sifat, dan tujuan-pemberian hak, syarat-syarat-pemberian hak-dipenuhi dengan baik-oleh pemegang hak, pemegang hak-masih memenuhi syarat sebagai-pemegang hak, dan tanahnya-masih sesuai dengan-rencana tata ruang. Selain kewajiban tersebut masih terdapat kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam peraturan perundangan pertanahan dan dalam keputusan pemberian hak atas tanah atau perizinannya pertanahan yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah dan perizinan pertanahan.

Namun pada praktiknya sebelum atau setelah jangka waktu hak atas tanah berakhir, terdapat beberapa pemegang hak yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang seharusnya dilaksanakan oleh pemegang hak, seperti tidak memanfaatkan tanah, tidak memanfaatkan tanah sesuai peruntukan dan tidak melakukan perpanjangan atau pembaruan hak sehingga tanah ditelantarkan begitu saja. Dampak dari tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak tersebut diantaranya adalah menurunnya kualitas fisik tanah maupun lingkungan, penelantaran tanah, dan timbulnya sengketa dan konflik dengan masyarakat.

Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Bapak Benny Syofyan, S.H, M. Hum, M. Kn, terkait dengan tidak berlanjutnya pengurusan yang dilaksanakan oleh PT Inang Sari selaku bekas pemegang HGU Nomor 1/ Kab. Agam setelah disurati untuk melakukan dan menyelesaikan syarat-syarat perpanjangan dan nyatanya telah lebih dari 2 tahun berlalu PT. Inang Sari belum juga memenuhi ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 7 tahun 2017 maka terkait tanah bekas HGU tersebut menjadi Tanah Negara. Hasil Inventarisasi yang telah dilakukan oleh pihak Kanwil BPN Sumbar ditindak lanjuti oleh Kementrian ATR/BPN dengan memasukan kedalam database tanah terindikasi terlantar.¹⁰

Kewajiban Negara menyelenggarakan pengaturan hubungan hukum hak atas tanah yang pada hakikatnya merupakan perwujudan kehadiran Negara dalam menciptakan instrument hukum. Negara berwenang untuk mengatur tanah yang ada di negara untuk dimanfaatkan demi kepentingan umum. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah tidak hanya mempunyai hak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya tetapi juga berkewajiban menggunakan tanahnya sedemikian rupa sehingga baik secara langsung dan tidak langsung memenuhi kepentingan umum, meningkatkan nilai ekonomi tanah, dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pemberian hak atas tanah juga mengandung kewajiban penerima hak

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Benny Syofyan S.H, M. Hum, M. Kn selaku Penata Pertanahan Muda pada Kantor Wilayah BPN Prov. Sumatera Barat, Pada Hari Rabu tanggal 17 Januari 2014, Pukul 13.50 WIB.

atas tanah untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sebaik mungkin sesuai jenis hak yang diberikan. Sehingga diperlukan instrumen dalam rangka Penertiban Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah dengan cara melakukan inventarisasi, identifikasi dan penelitian serta dengan melakukan evaluasi terhadap data Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu yang ada di Indonesia. Salah satu upaya untuk menjamin kepastian hukum dan tertib hukum di bidang pertanahan dapat terwujud dan terlaksana dengan optimal sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku diperlukan adanya pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah.

Pelaksanaan inventarisasi, identifikasi dan penelitian serta evaluasi terhadap Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktunya dilakukan oleh Direktorat Penertiban Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah, memerlukan dukungan data serta informasi pertanahan yang bersifat lengkap, akurat dan valid mengenai subyek dan objek Hak Atas Tanah baik data tekstual maupun spasial yang didapatkan pada saat pelaksanaan kegiatan serta koordinasi dengan unit kerja instansi terkait lainnya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 6 dan Pasal 1-angka 7 dalam PP Nomor 24-Tahun 1997 tentang-Pendaftaran Tanah, data pertanahan yang dimaksud terdiri dari data fisik yang merupakan keterangan yang memuat mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang ada dalam daftar administrasi pendaftaran tanah, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai-status hukum bidang-tanah, pemegang hak-dan hak pihak lain, daftar peralihan, catatan-lain-dalam administrasi pendaftaran tanah serta pembebanan yang dicatatkan pada hak atas tanah tersebut.

Melalui kegiatan inventarisasi, identifikasi dan penelitian serta evaluasi terhadap Hak-Atas-Tanah yang telah berakhir-jangka-waktunya, diharapkan tersedianya data hak-atas tanah yang-telah berakhir hak atas tanahnya, sehingga setelah tersusunnya data tersebut kemudian dapat dijadikan bahan evaluasi bagi Kementerian ATR/BPN untuk mengambil kebijakan pertanahan demi mewujudkan tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dan terciptanya tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Pemberian Hak Terhadap Tanah Bekas Hak Guna Usaha Yang Tidak Diperpanjang

Hak Atas Tanah merupakan hubungan hukum antara subjek hak dengan tanah, dimana hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Tujuan dari hak tanah-adalah untuk memberikan-kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut-sehingga pemegang-hak dapat menjalankan kewenangan dan mempergunakan hak atas tanahnya dengan baik. Menurut Sustiyadi, pada hakekatnya hubungan subyek hukum dengan tanahnya ada 2 (dua) bentuk, yakni: (a) hubungan subyek hak dengan hak atas tanah dan (b) hubungan subyek dengan pemilikan dan penguasaan tanah.¹¹ Hubungan subyek hak dengan hak atas tanah berakhir sesuai ketentuan Pasal 17 PP 40 Tahun 1996, benarkah hubungan subyek dengan pemilikan dan penguasaan tanah berakhirnya hak tidak serta merta tanah jatuh kepada negara tetapi pihak bekas pemegang hak mempunyai hak perdata terkait dengan Properti yang berada diatas tanah tersebut menjadi Hak Perdata yakni segala sesuatu yang ada diatas bekas HGU tersebut (tanaman dan Bangunan). Perdebatan tentang keberadaan hak-hak keperdataan atas tanah dapat dilihat pada PP 40 Tahun 1996 dan PMNA/KBPN Nomor 9-Tahun 1999 tentang-Tata Cara Pemberian dan-Pembatalan Hak Atas-Tanah Negara dan-Hak Pengelolaan.¹²

¹¹ Sustiyadi, 1997, "Beberapa Bahan Pemikiran Penyusunan Rencana PP Tentang Pengelolaan Tanah Negara", Penerbit Badan Pertanahan Nasional RI, Jakarta, Hlm 15-17

¹² Dian Aries Mujiburohman, 2016, *Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir*, Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan, Vol. 2 No. 2 November 2016, Hlm 151

Pengaturan tentang hak-hak keperdataan terhadap HGU, HGB dan Hak Pakai lebih rinci dan lengkap dapat dilihat dalam PP 40 Tahun 1996, dimana pengaturan tentang HGU tercantum pada Pasal 2 sampai dengan Pasal 18, HGB pada Pasal 19 sampai dengan Pasal 38, dan Hak Pakai pada Pasal 39 sampai dengan Pasal 58. Perdebatan dan tafsir terdapat pada Pasal 18 untuk HGU, Pasal 37 untuk HGB dan Pasal 57 untuk Hak Pakai. mengacu kepada ketentuan pasal diatas, bahwa hak keperdataan itu masih melekat, tidak hilang atau berakhir pada bekas pemegang hak, meskipun jangka waktunya telah berakhir, sepanjang bangunan, tanaman dan benda-benda diatasnya masih diperlukan. Sebagai pemutusan hubungan hukum keperdataan kepada bekas pemegang hak diberikan ganti kerugian terkait dengan asset yang berada diatas tanah bekas hak. Sebaliknya, Jika dalam hal bangunan, tanaman dan benda-benda di atasnya tidak diperlukan, maka hak keperdataan tidak melekat kepada bekas pemegang, hak atas tanahnya hapus atau hilang otomatis karena tanahnya langsung dikuasai negara, kepada bekas-pemegang hak-wajib membongkar-bangunan dan-benda yang ada diatasnya dan menyerahkan-tanah beserta tanaman-yang ada-diatas tanah bekas hak kepada-negara.¹³ Kepada-bekas pemegang hak-tidak diberikan-ganti rugi. Pembongkaran bangunan, tanaman dan benda-benda diatasnya dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak. Dalam hal bangunan, tanaman dan benda-benda diatasnya tidak diperlukan, misalnya karena ketentuan tata ruang, perubahan peruntukannya atau karena ketentuan lainnya.

Dalam KUHPerdara Pasal 1946, terdapat ketentuan mengenai daluwarsa, dimana daluwarsa diartikan sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau membebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan dalam UU. Kita mengenal ada dua macam Verjaring yaitu, *Acquisitieve Verjaring* dan *Extinctieve Verjaring*.

Acquisitieve Verjaring, adalah lampau waktu yang menimbulkan hak. Syarat kadaluwarsa ini adalah harus adanya itikad baik dari pihak yang menguasai benda tersebut. *Extinctieve Verjaring*, adalah lampau waktu lampau yang melenyapkan atau membebaskan terhadap tagihan atau kewajibannya. Namun Norma daluwarsa dalam KUHPerdara tidak lagi berlaku karena pengaturan dalam Buku II KUHPerdara telah dicabut dan diganti dengan UUPA. Terhadap tanah bekas HGU Nomor 1/ Kab. Agam berdasarkan teori *verjaring* ini hak atas tanahnya telah berakhir, dalam kenyataannya, HGU Nomor 1/ Kab. Agam telah berakhir, namun terhadap benda yang berada di atas HGU tersebut tidak terlepas hak keperdataannya.

Tafsir berbeda tentang hak-hak keperdataan dalam PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, sebagai ketentuan pelaksana PP 40 Tahun 1996. Hak-hak keperdataan mengenai HGU terlihat dalam Pasal 29 PMNA/BPN No 9 Tahun 1999, menyatakan:

pertama, mengatur tentang penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, memuat penetapan mengenai penguasaan tanah yang bersangkutan dan tanaman, bangunan serta benda lain yang ada diatas tanah tersebut;

kedua, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah yang bersangkutan sebelum ditetapkan *penerima* atau pengguna tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya;

ketiga dengan tidak berdasarkan alasan diterlantarkannya tanah yang bersangkutan, kepada bekas pemegang-hak atas tanah-diberikan penggantian berupa uang untuk penyerahan tanah yang-bersangkutan-dan tanaman yang diatasnya;

keempat, Jika bangunan dan benda-benda lain yang ada diatas tanah tersebut tidak dibongkar, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi berupa uang untuk bangunan atau benda tersebut;

kelima, Penggantian dan ganti rugi dibebankan kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya, atau dalam hal tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut diperuntukan bagi

¹³ *Ibid*, Hlm 152

kepentingan umum penggantian atau ganti rugi dimaksud dibebankan kepada instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan;

Keenam, Jumlah penggantian dan ganti rugi ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bekas pemegang hak dengan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya;

ketujuh, jika kesepakatan tidak tercapai jumlah penggantian dan ganti rugi tersebut ditetapkan oleh menteri dengan mempertimbangkan hasil penaksiran yang dilakukan oleh panitia penaksir. Seyogya ketentuan tentang penolakan perpanjangan jangka waktu tanah tersebut dikembalikan dulu menjadi tanah yang dikuasai negara, kemudian ditentukan prioritas penerima hak atau pengguna tanah berikutnya. Karena tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan serta karena tanahnya tidak ditelantarkan. keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu hak, secara tersirat bahwa tanah-tanah bekas hak tersebut mempunyai pengertian masih diperlukan, masih diperlukan terlihat bahwa bekas pemegang hak berkewajiban menjaga tanahnya dan bekas pemegang hak diberikan ganti kerugian.¹⁴ Maka hak keperdataan masih melekat pada bekas pemegang hak.

Pemegang HGU yang tidak-memenuhi syarat-sebagai subjek HGU, maka dalam-waktu satu tahun harus melepaskan atau-mengalihkan tanahnya-kepada pihak lain yang-memenuhi syarat. Dalam-hal-pemegang hak tersebut tidak mele-paskan, maka HGU nya hapus karena-hukum dan tanahnya-menjadi tanah-negara. HGU hanya dapat diberikan di atas tanah negara, namun tidak tertutup kemungkinan bahwa tanah tersebut tidak berasal dari tanah negara. Apabila-asal HGU berupa tanah hak, maka-tanah hak tersebut-harus dilakukan pelepasan-atau penyerahan-hak oleh pemegang-hak dengan-pemberian-ganti-rugi.¹⁵ Dalam hal tanah berasal dari-Kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya dari Kawasan hutan. Berbeda halnya dengan aturan tersebut di atas, setelah berlakunya PP Nomor 20 tahun 2021, HGU juga dapat diberikan dari tanah Hak Pengelolaan. Dengan perjanjian kerjasama antara Pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang HGU. Mengacu pada hal di atas, ada tiga tahapan dalam terjadinya HGU mengacu pada aturan PP 18 tahun 2021:

1. Pemberian HGU

Pemberian HGU adalah periode pertama dari pendaftaran pertama kali HGU. diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dengan Keputusan Menteri. HGU terjadi dengan adanya permohonan pemberian HGU oleh pemohon kepada Kementerian ATR/BPN. HGU diberikan dengan adanya keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian HGU wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tersebut, maka HGU telah terjadi.

2. Perpanjangan HGU

Perpanjangan HGU adalah periode setelah jangka waktu pemberian hak berakhir. Permohonan perpanjangan jangka -waktu hak guna usaha dapat diajukan setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna usaha. Perpanjangan HGU dapat diberikan paling lama 25 tahun. Permohonan Perpanjangan HGU dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak jika-memenuhi syarat-sebagai berikut:

- a. tanahnya masih-diusahakan dengan-baik sesuai dengan keadaan, sifat dan-tujuan pemberian-hak tersebut.
- b. Syarat-pemberian hak-tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang-hak.
- c. Pemegang hak-masih memenuhi-syarat sebagai-pemegang hak.

3. Pembaharuan-HGU

Pembaharuan HGU setelah jangka waktu dari HGU habis dan jangka-waktu perpanjangan juga telah-berakhir, maka pemegang-hak dapat diberikan pembaruan HGU di atas tanah yang sama. Dapat diberikan pembaruan jika:

¹⁴ Berdasarkan Ketentuan Pasal 29, Pasal 46, Dan Pasal 63 Pmna/Bpn No 9 Tahun 1999

¹⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, Hkm. 102

- a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- d. Permohonan pembaruan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna usaha.

Pemberian, Perpanjangan dan Pembaruan dalam Pemberian HGU disebut juga satu siklus. Jika satu siklus jangka waktu Pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan berakhir, Tanah HGU kembali menjadi Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan. Dalam hal HGU akan berakhir 1 (satu) siklus maka dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun sebelum haknya berakhir Kepala Kantor Pertanahan meneliti penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan tanahnya. Berdasarkan ketentuan pasal 31 PP 18 tahun 2021 huruf (a) HGU hapus-karena:

1. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
2. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan/atau Pasal 28;
 - b. cacat administrasi;
 - c. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
3. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
4. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
5. dilepaskan untuk kepentingan umum;
6. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
7. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
8. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
9. berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah,
10. untuk hak guna usaha di atas tanah Hak Pengelolaan; atau pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak

Sehubungan dengan telah berakhirnya HGU Nomor 1/Kabupaten Agam, dan tidak terpenuhinya syarat-syarat untuk perpanjangan hak dan pembaruan, maka tanah HGU kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tanah bekas HGU ini juga disebut sebagai tanah eks-HGU. Pada Undang-Undang tidak ada dijelaskan mengenai definisi maupun kriteria tanah bekas HGU. Namun, tanah eks-HGU dapat kita artikan sebagai tanah yang sebelumnya merupakan tanah yang diperuntukan dan diberikan HGU namun kemudian HGU tersebut jangka waktunya telah berakhir dan tidak dapat diperpanjang serta diperbaharui kembali. Terhadap HGU yang telah habis masa berlakunya salah satunya terdapat pada ketentuan Pasal 22 ayat 2 PP No. 18 Tahun 2021 Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (i) berakhir, Tanah HGU kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Hak Pengelolaan.

Pada kasus PT. Inang Sari, dengan tidak terpenuhinya lagi syarat-syarat sebagai pemegang hak, maka seharusnya PT. Inang Sari tidak lagi dapat memanfaatkan tanah bekas dari HGU Nomor 1 Kab. Agam. PT. Inang Sari berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU tersebut kepada negara. Namun pada kenyataannya dilapangan PT. Inang Sari masih menguasai tanah bekas HGU Nomor 1 Kab. Agam tersebut. PT. Inang Sari masih melakukan aktifitas perkebunannya pada lahan tersebut. Sebahagian dari tanah bekas HGU juga telah dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar untuk kegiatan perkebunan. Terhadap hal ini, semenjak tahun 2018 telah terjadi status quo terhadap bekas HGU tersebut karena PT Inang Sari tidak berhasil melakukan perpanjangan terhadap HGU nya. Terdapat beberapa kendala yang ditemukan dalam proses perpanjangan HGU Antara lain:

1. adanya perubahan luasan HGU yg dikuasai oleh PT Inang Sari

2. adanya perubahan aturan terkait kewajiban pemberian plasma (pemahaman berbeda terhadap 20% plasma)
3. adanya penguasaan masyarakat terhadap lahan HGU
4. adanya perubahan aturan tentang Hak-Pengelolaan, -Hak Atas-Tanah, Satuan-Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah pasca berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021.

Jika ditinjau dengan teori keadilan, berdasarkan fakta yang penulis temui di lapangan, terhadap bekas tanah HGU yang telah berakhir haknya otomatis menjadi tanah negara. Namun pada kenyataannya, PT Inang Sari masih dapat memanfaatkan tanah HGU tersebut. Padahal PT. Inang Sari belum memenuhi syarat untuk perpanjangan hak dalam memperoleh HGU. Sebahagian dari tanah bekas HGU tersebut juga digarap oleh masyarakat setempat. Sedangkan dalam hal ini Negara sebagai yang mengatur tanah negara tidak tampak dalam penguasaannya. Berdasarkan teori keadilan, seharusnya terhadap tanah bekas HGU ini setelah kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Agam dan kewajiban Pemerintah Daerah setempat harus mampu menginventarisir tanah negara tersebut agar dapat dimanfaatkan dengan baik sehingga tidak adanya terjadi penyerobotan lahan dan dapat bernilai guna. Permasalahan terhadap tanah sisa HGU sebelumnya yang digarap masyarakat juga disebabkan karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai aturan yang ada. Sehingga dengan hal inilah yang menimbulkan ketimpangan terhadap penguasaan dan pemanfaatan tanah. Apabila Pemerintah Daerah mampu mengelola tanah negara maka hal ini tentu akan dapat memberikan dampak baik secara ekonomi dan dapat memberikan manfaat bagi pihak yang akan mengajukan permohonan hak atas tanah bekas HGU. Baik itu diberikan kepada bekas pemegang hak ataupun kepada perusahaan lain yang memenuhi syarat untuk menjadi subjek HGU. Sebagaimana di atur dalam pasal 64 Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021.

Kemudian terhadap pemanfaatan tanah bekas HGU tersebut dapat direkomendasikan pendayagunaan tanahnya sesuai dengan arahan kebijakan untuk pengaturan Reforma Agraria, kegiatan Proyek Strategis Nasional, cadangan tanah negara lainnya yang akan dikelola kepada Bank tanah. Namun terhadap PT. Inang Sari juga masih bisa diberikan HGU jika telah memenuhi kembali syarat-syarat untuk pemberian HGU agar terciptanya suatu iklim dalam pemanfaatan dan pengolaan atas tanah dan terwujudnya suatu tertib administrasi Pertanahan.

KESIMPULAN

1. Pengelolaan tanah dengan Hak Guna Usaha Nomor 1 Kab. Agam atas nama PT Inang Sari berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2018. Pengelolaan tanah dengan HGU tersebut telah berlangsung selama 30 tahun sejak diberikannya hak tahun 1988. Sehingga untuk saat ini masa penguasaan dan pemanfaatan atas tanah bekas HGU Nomor 1 Kab. Agam telah habis, sudah tidak berlaku dan tanah tersebut kembali dikuasai dan menjadi Tanah Negara. Namun berdasarkan hasil penelitian oleh penulis, PT Inang Sari masih menguasai tanah bekas HGU tersebut dan masih mengambil hasil dari tanah bekas HGU tersebut sehingga kegiatan ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Sebelumnya PT. Inang Sari telah mengajukan permohonan perpanjangan HGU pada tahun 2016 sebelum berakhirnya hak tersebut pada tahun 2018. Pengajuan perpanjangan ini dimohonkan langsung oleh Direktur Utama PT. Inang Sari, dalam kegiatan perpanjangan hak dilaksanakan pengukuran ulang atas bidang tanah yang dimohonkan dan setelah hasil pengukuran keluar ditemukan perbedaan luasan atas tanah HGU 1 yang diberikan semula tercatat dengan luasan 500 hektar setelah dilakukan pengukuran menjadi 410 hektar. Akar permasalahan yang dialami oleh Pemegang hak adalah tindakan penyerobotan lahan yang semulanya diberikan izin pengelolaan kepada masyarakat setempat namun dalam berlangsungnya tahun terjadi tindakan rasa ingin memiliki oleh pihak yang diberikan izin untuk menggarap dan tindakan ini menimbulkan kerugian pada

pemegang hak yang beritikad baik. Sehingga berdasarkan penguasaan lahan tersebut pemegang hak merasa dirugikan dengan pemanfaatan lahan yang tidak optimal sebagaimana mestinya. Serta dengan adanya ketentuan terkait plasma sebesar 20% dengan ketentuan aturan baru pada Permen ATR/BPN No.7 Tahun 2017 sehingga dengan belum dilaksanakannya pemenuhan persyaratan berdasarkan Permen ATR/BPN No.7 tahun 2017 ini menyebabkan pemohon belum melanjutkan proses perpanjangan haknya. Dan setelah jangka waktu pengelolaan atas tanah HGU No.1 Kab. Agam ini berakhir pemohon juga belum melengkapi syarat perpanjangan hak. Hal ini lah yang menjadi kendala PT Inang Sari selaku bekas pemegang HGU No.1 Kab. Agam.

2. Penyelenggaraan pengawasan dan pengendalian Hak Atas Tanah dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN yang dilaksanakan langsung oleh Direktorat Jendral Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang untuk memastikan setiap hak atas tanah dapat memberikan kontribusi dalam upaya mewujudkan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pemantauan Hak Atas Tanah atau Dasar Penguasaan Hak Atas selama ini dilakukan secara sporadis, sehingga jumlah bidang tanah yang dipantau masih terbatas. Mengingat adanya tuntutan data dan informasi hasil pengendalian hak atas tanah yang menyeluruh dan tuntutan penggunaan teknologi dan informasi maka tata cara pengawasan dan pengendalian hak atas tanah perlu disempurnakan. Pelaksanaan inventarisasi, identifikasi dan penelitian serta evaluasi terhadap Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktunya dilakukan oleh Direktorat Penertiban Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah, memerlukan dukungan data serta informasi pertanahan yang bersifat lengkap, akurat dan valid mengenai subyek dan objek Hak Atas Tanah baik data tekstual maupun spasial yang didapatkan pada saat pelaksanaan kegiatan serta koordinasi dengan unit kerja instansi terkait lainnya. Melalui kegiatan inventarisasi, identifikasi dan penelitian serta evaluasi terhadap Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktunya, diharapkan tersedianya data hak atas tanah yang telah berakhir hak atas tanahnya, sehingga setelah tersusunnya data tersebut kemudian dapat dijadikan bahan evaluasi bagi Kementerian ATR/BPN untuk mengambil kebijakan pertanahan demi mewujudkan tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dan terciptanya tertib administrasi pertanahan di Indonesia.
3. Sehubungan dengan telah berakhirnya HGU Nomor 1/Kabupaten Agam, dan tidak terpenuhinya syarat-syarat untuk perpanjangan hak dan pembaruan, maka tanah HGU kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pada kasus PT. Inang Sari, dengan tidak terpenuhinya lagi syarat-syarat sebagai pemegang hak, maka seharusnya PT. Inang Sari tidak lagi dapat memanfaatkan tanah bekas dari HGU Nomor 1 Kab. Agam. PT. Inang Sari berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU tersebut kepada negara. Terhadap pemanfaatan tanah bekas HGU tersebut dapat direkomendasikan pendayagunaan tanahnya sesuai dengan arahan kebijakan untuk pengaturan Reforma Agraria, kegiatan Proyek Strategis Nasional, cadangan tanah negara lainnya yang akan dikelola kepada Bank tanah. Namun terhadap PT. Inang Sari juga masih bisa diberikan HGU jika telah memenuhi kembali syarat-syarat untuk pemberian HGU agar terciptanya suatu iklim dalam pemanfaatan dan pengolaan atas tanah dan terwujudnya suatu tertib administrasi Pertanahan.

REFERENSI

- Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta,
- Dian Aries Mujiburohman, 2016, *Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir*, Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan, Vol. 2 No. 2 November 2016, <https://dprd.sumbarprov.go.id/home/berita/1/1393>
- Petunjuk Teknis Pengawasan dan Pengendalian HAK/DPAT tahun 2023

- Prayitno, R., & Zuwanda, R. (2023). *Perlindungan Konsumen Terhadap Pengguna Helm yang Tidak Sesuai Standar Nasional Indonesia*. *UNES Law Review*, 6(1), 2456-2463. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1031>
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-PRESS, Jakarta,
- Sustiyadi, 1997, “*Beberapa Bahan Pemikiran Penyusunan Rencana PP Tentang Pengelolaan Tanah Negara*”, Penerbit Badan Pertanahan Nasional RI, Jakarta,
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.